Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Flächennutzungsplan, Teiländerung 17, Bereich

„Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

und

Bebauungsplan

„Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

und

Bebauungsplan

„Burgstraße - Fruchthallstraße“

NEUE STADTMITTE

STADT KAISERSLAUTERN

1. Allgemeines

Die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB dient der Dokumentation der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans, Teiländerung 17, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße – Fruchthallstraße“ Berücksichtigung gefunden haben.

Für die Bauleitpläne wurde eine gemeinsame Zusammenfassende Erklärung erstellt, da die Verfahren parallel geführt und auch ein gemeinsamer Umweltbericht sowie diverse Fachgutachten für die vorgenannten Verfahren erstellt wurde.

2. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Stadtrats vom 03.05.2010 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans unter der Bezeichnung "Burgstraße - Fruchthallstraße - Humboldtstraße - Maxstraße" beschlossen. Aufgrund städtebaulicher Erwägungen wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 11.04.2011 (siehe: Beschlussvorlage Nr. 039/2011) die Aufteilung des zuvor genannten Bebauungsplangeltungsbereichs in zwei Geltungsbereiche (Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und Bebauungsplanentwurf „Burgstraße - Fruchthallstraße“) beschlossen.

Für beide Bebauungsplanentwürfe wurde in der Zeit vom 16.05.2011 bis 17.06.2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, so dass die Bürgerinnen und Bürger und die betroffenen Behörden über die bisher vorliegenden Planungsideen der beiden Bebauungsplanentwürfen informiert wurden.

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Maxstraße - Pariser Straße – Humboldt straße - Königstraße“ wird der Flächennutzungsplan durch die Teiländerung 17 geändert, damit nach Abschluss der formellen Verfahrensschritte der Bebauungsplan entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Da für den Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“, wie oben dargelegt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde und der Informationsgehalt eines Bebauungsplans aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bei weitem höher ist, als der eines Flächennutzungsplans, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.08.2011 beschlossen, auf der Basis des zuvor genannten Gesetzes für die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch eine Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 17.06.2011 im Rathaus, Referat Stadtentwicklung, statt.

Als umweltrelevante Anregungen sind eingegangen:

- **Bürgerinitiative „Neue Stadtmitte Kaiserslautern“ vom 16.06.2011:**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken und Überformung der Stadtmitte durch die Zentrale Bushaltestelle

- **Handelsgesellschaft (Richard-Wagner-Straße) vom 17.06.2011:**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken

- **Förderkreis zur Erhaltung der Kaiserpfalz Kaiserslautern e.V. vom 16.06.2011:**
  Überformung der Stadtmitte durch die Zentrale Bushaltestelle , Anregungen zum Denkmalschutz und zur Archäologie

- **Freunde der Fruchthalle e.V. vom 16.06.2011:**
  Überformung der Stadtmitte durch die Zentrale Bushaltestelle, Anregungen zum Denkmalschutz und zur Gestaltung der Mitte

- **Architektenkammer RP, Kammergruppe 12 / Planungsbeirat der Stadt Kaiserslautern vom 17.06.2010**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken

- **Mehrere einzelne Bürgerinnen und Bürger:**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken und Überformung der Stadtmitte durch die Zentrale Bushaltestelle

Die Anregungen, die zulässige Bebauung durch das Einkaufszentrum zurückzunehmen, eine Trennung der Gebäude vorzunehmen bzw. einen freien Platz in der Achse Fackelstraße/Mühlstraße zu schaffen, konnten keine Berücksichtigung finden.
Weiterhin konnten die Anregungen lediglich eine auf freiraumplanerische Aspekte ausgerichtete Gestaltung der Flächen zwischen geplantem Einkaufszentrum und der Fruchthalle durch die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen und die Zielsetzungen zur Verbesserung der ÖPNV Haltestellen nicht in vollem Umfang den Planungen zu Grunde gelegt werden.

Die Beschlussvorlagen Nr. 0392/2011 und Nr. 0386/2011 von der Stadtratsitzung vom 22.08.2011 behandeln die eingegangenen Anregungen in der vollständigen Fassung. Die Beschlussvorlagen werden zur vollständigen Dokumentation des Umgangs mit den vorgetragenen Anregungen Bestandteil der zusammenfassenden Erklärung und sind als Anlagen beigefügt.

Mit den zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegenden Unterlagen konnten noch nicht alle umweltrelevanten Fragestellungen beantwortet werden. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden daher ergänzend zur Begründung verschiedene Fachbeiträge/-gutachten erstellt. Als solche sind zu nennen:

- **Umweltbericht** zur Teiländerung 17 des Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“,
  LAUB, Kaiserslautern, November 2011

- **Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern**
  BulwienGesa AG, November 2011

- **Verkehrsuntersuchung Neue Stadtmitte Kaiserslautern**
  Planungsbüro R+T, Topp, Huber-Erler, Hagedorn, September 2011, Darmstadt

- **Schalltechnisches Gutachten**
  Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern und
  Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen nach 16. BImSchV, November 2011
  Müller-BBM GmbH, Berlin

- **Fachgutachten Klima und Lufthygiene**
  für die Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ in Kaiserslautern, Oktober/November 2011
  Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Karlsruhe

- **Lichttechnische Untersuchung**
  zur geplanten Errichtung einer Stadtgalerie in Kaiserslautern - Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“, Oktober 2011,
  Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

- **Fachbeitrag Baugrund Grundwasser**
  zur Bebauungsplan Umweltverträglichkeitsprüfung, Neue Stadtmitte Kaiserslautern, Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ in Kaiserslautern, September 2011, Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern

- **Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadt-Gebäude - Empfehlungen zum Artenschutz,**
  LAUB, Bearbeitung: G. Pfalzer, Kaiserslautern, September 2011

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Durch die frühzeitige Information und Beteiligung der Behörden, welche mit Schreiben vom 16.05.2011 durchgeführt wurde, sind die nachfolgenden, umweltrelevanten Aspekte in die Planverfahren eingeflossen:

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 20.06.2011:**
  Hinweise auf Anforderungen an die Oberflächenentwässerung

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege vom 30.05.2011:**
  Hinweise auf Denkmäler

- **Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd vom 16.06.2011:**
  Anregungen zum ÖPNV und einer zentralen Omnibushaltestelle

- **Verkehrsverbund Rhein-Neckar VRN GmbH vom 15.06.2011:**
  Anregungen zum ÖPNV und einer zentralen Omnibushaltestelle

- **Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz vom , 20.06.2010**
  Hinweise zum Naturschutz, Klima/Luft//Lärm, Klimaschutz und Energie, Fluglärm und Hinweise der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde

- **Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen vom , 20.06.2010**
  Hinweise zu bestehenden Grünflächen, Anregungen zur Grünordnung (Baumstandorte, Dachbegrünung)

Die oben genannten Anregungen sind in die jeweiligen Fachgutachten eingeflossen und haben in der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplänen Berücksichtigung gefunden.

Lediglich die Anregungen bezüglich wünschenswerter Baumstandorte in der Fruchthallstraße konnten, ausgehend von der Überprüfung der Flächenverfügbarkeit bzw. des vorhandenen Leitungsbestands, nicht vollständig übernommen werden.

Mit den zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorliegenden Unterlagen konnten noch nicht alle umweltrelevanten Fragestellungen beantwortet werden. Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden daher ergänzend zur Begründung verschiedene Fachbeiträge/-gutachten erstellt.

Die Beschlussvorlagen Nr. 0392/2011 und Nr. 0386/2011 von der Stadtratsitzung vom 22.08.2011 behandeln die eingegangenen Anregungen in der vollständigen Fassung. Die Beschlussvorlagen werden zur vollständigen Dokumentation des Umgangs mit den vorgetragenen Anregungen Bestandteil der zusammenfassenden Erklärung und sind als Anlagen beigefügt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ sowie der Bebauungsplan „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und der Bebauungsplan „Burgstraße - Fruchthallstraße“ haben in der Zeit vom 19.12.2012 bis zum 27.01.2012 im Rathaus, Referat Stadtentwicklung, öffentlich ausgelegen.

Als umweltrelevante Anregungen sind eingegangen:

- **Bürgerinitiative „Neue Stadtmitte Kaiserslautern“ vom 27.01.2012:**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken und Überformung der Stadtmitte durch die Zentrale Bushaltestelle

- **Handelsgesellschaft (Richard-Wagner-Straße) vom 09.01.2011:**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken

- **Förderkreis zur Erhaltung der Kaiserpfalz Kaiserslautern e.V. vom 16.06.2011:**
  Überformung der Stadtmitte durch die Zentrale Bushaltestelle, Anregungen zum Denkmalschutz und zur Archäologie

- **Architektenkammer RP, Kammergruppe 12 / Planungsbeirat der Stadt Kaiserslautern vom 27.01.2012**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken

- **Eigentumsgemeinschaft vom 26.01.2012**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken

- **Mehrere einzelne Bürgerinnen und Bürger:**
  Reduzierung des Bebauungsumfangs, Trennwirkung, Klimaschutz, Denkmalschutz, Verkehr und Parken und Überformung der Stadtmitte durch die Zentrale Bushaltestelle

Die Anregungen, die zulässige Bebauung durch das Einkaufszentrum zurückzunehmen, eine Trennung der Gebäude vorzunehmen bzw. einen freien Platz in der Achse Fackelstraße/Mühlstraße zu schaffen, konnten keine Berücksichtigung finden.
Weiterhin konnten die Anregungen, lediglich eine auf freiraumplanerische Aspekte ausgerichtete Gestaltung der Flächen zwischen geplantem Einkaufszentrum und der Fruchthalle durch die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen und die Zielsetzungen zur Verbesserung der ÖPNV Haltestellen nicht in vollem Umfang den Planungen zu Grunde gelegt werden.

Die Beschlussvorlagen Nr. 0054/2012, 0055/2012 und 0056/2012 der Stadtratsitzung vom 27.02.2012 behandeln die eingegangenen Anregungen in der vollständigen Fassung. Die Beschlussvorlagen werden zur vollständigen Dokumentation des Umgangs mit den vorgetragenen Anregungen Bestandteil der Zusammenfassenden Erklärung und sind als Anlagen 2 bis 4 beigefügt.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 06.12.2011 wurden die Behörden über die Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zu ihrem Aufgabenbereich gebeten.

Durch die Beteiligung der Behörden sind nachfolgende umweltrelevante Aspekte in das Planverfahren eingeflossen:

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 06.12.2011:**
  Hinweise auf Anforderungen an die Wasserversorgung, den Bodenschutz und die allgemeine Wasserwirtschaft

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 29.12.2011:**
  Hinweise auf die Archäologie, Abstand von Verkehrsflächen

- **Verkehrsverbund Rhein-Neckar VRN GmbH vom 25.01.2012:**
  Anregungen zum ÖPNV und zur zentralen Omnibushaltestelle

- **Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz vom , 26.01.2012**
  Hinweise zum Naturschutz, Lärm, Lufthygiene und Klimaschutz, Energie und Hinweise der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde

- **Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen vom , 26.01.2012**
  Anregungen zur Grünordnung (Baumstandorte)

Die in den Stellungnahmen vorgetragenen Aspekte waren überwiegend bereits in den Unterlagen der Planauslegung enthalten. Die diversen Hinweise auf bestehende gesetzliche Bestimmungen des Fachplanungsrechts bedurften keiner kommunalen Abwägung.

Die Anregungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe sind in die Planung eingeflossen.
Die Anregungen des Referats Umweltschutz zum Klimaschutz bzw. der Energieeffizienz und des Einsatzes klimaschonender Energien konnten aufgrund der Notwendigkeit die Planungen der Stadtgalerie noch zu konkretisieren noch keine Verbindlichkeit erreichen.

Die Beschlussvorlagen Nr. 0054/2012, 0055/2012 und 0056/20102 der Stadtratsitzung vom 27.02.2012 behandeln die eingegangenen Anregungen in der vollständigen Fassung. Die Beschlussvorlagen werden zur vollständigen Dokumentation des Umgangs mit den vorgetragenen Anregungen Bestandteil der Zusammenfassenden Erklärung und sind als Anlagen beigefügt.

7. Unterrichtung der Behörden über erhebliche, insbesondere unerwartete Auswirkungen auf die Umwelt nach § 4 Abs. 1 BauGB

Durch die Beteiligung der Behörden wurden bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Bauleitpläne keine unerwarteten, umweltrelevanten Auswirkungen benannt, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans entstehen könnten.

Anlagen:

1) Beschlussvorlage Nr. **0386/2011** der Sitzung des Stadtrats vom 22.08.2011

2) Beschlussvorlage Nr. **0392/2011** der Sitzung des Stadtrats vom 22.08.2011

3) Beschlussvorlage Nr. **054/2012** der Sitzung des Stadtrats vom 27.02.2012

4) Beschlussvorlage Nr. **055/2012**der Sitzung des Stadtrats vom 27.02.2012

5) Beschlussvorlage Nr. **056/2012** der Sitzung des Stadtrats vom 27.02.2012

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0386/2011	11.08.2011 Referat Stadtentwicklung Abteilung Stadtplanung Az.: 61.11-wi, 61.31-ru/fo

Top	Gremium	Status	Sitzungstermin
	Stadtrat	öffentlich	22.08.2011

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplanentwurf "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße
und
Bebauungsplanentwurf "Burgstraße - Fruchthallstraße"
Städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen.

Begründung:

Während der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 16.05.2011 bis 17.06.2011 durchgeführt worden ist, haben sich ca. 170 Bürgerinnen und Bürger im Rathaus über die bisherigen Planungen zur Neuen Stadtmitte informiert. Ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger äußerten sich positiv zu den Entwürfen und dem geplanten Bauvorhaben verzichteten aber auf schriftliche Meinungsäußerungen bzw. Stellungnahmen.

Mit Schreiben vom 16.05.2011 wurde zudem die **frühzeitige Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die von den Bürgerinnen und Bürgern eingegangenen Stellungnahmen und Protokollniederschriften sind im Folgen den aufgeführt:

A Stellungnahmen der Behörden

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, obere Landesplanungsbehörde

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass bei dem vorliegenden Verfahren zwar auf ein Raumordnungsverfahren nach § 17 Landesplanungsgesetz sowie eine raumordnerische Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz verzichtet werden könne, jedoch eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz erfolge.

Es wird daher darum gebeten, alle vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zur Einzelhandelsverträglichkeit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, obere Landesplanungsbehörde, vorzulegen.

Auf das am 25.11.2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm wird hingewiesen.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Um eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz zu ermöglichen, werden der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd die Unterlagen zur Einzelhandelsverträglichkeit in der Fassung für die Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt.

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Es wird ausgeführt, dass fachliche Belange bezüglich Flächenversiegelung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen berührt sein könnten. Da die betroffenen Bereiche fast zu 100 % versiegelt seien, sollten Möglichkeiten der Entsiegelung in Teilbereichen aufgezeigt werden.

Es wird darum gebeten, die Erkenntnisse aus der Entwässerungsplanung hinsichtlich der Auswirkungen auf den Oberflächen-/Grundwasserhaushalt im Umweltbericht darzustellen. Gleichzeitig sollten die vorhandenen Erkenntnisse der Grundwassersituation sowie der vorhandenen Regen- und Grundwasserableitungssysteme dargestellt werden.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der entsprechend beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen. Über die Ergebnisse wird im Rahmen der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB berichtet.

3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

In der Stellungnahme wird auf die Bedeutung der Themen Immissionsschutz, Klimaschutz, Lufthygiene und Umweltschutzmaßnahmen hingewiesen.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der entsprechend beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen. Über die Ergebnisse wird im Rahmen der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB berichtet.

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass es begrüßt werde, dass nunmehr das „Herzstück“ der Stadt Kaiserslautern einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werde. Dabei müsse besonders beachtet werden, dass die Funktion eines Neubaus an dieser Stelle in Rücksicht auf einige Kulturdenkmäler, besonders aber in Rücksicht auf die städtebauliche Situation einige Anforderungen an dessen Groß- und Detailform stelle, wie auch an das Material stadträumlich wirksamer Ober-

flächen und letztlich auch an Werbung. Dies sei im Fortgang der konkreteren Planung als maßgeblich zu berücksichtigen. Hier müsse ein Entwurf entstehen, der der besonderen Verantwortung für diesen Ort mit qualitätvoller Architektur gerecht werde und deren Gestalt und Funktion langfristig tragen würden.

Im Plangebiet seien folgende Kulturdenkmäler betroffen:

- Fackelstraße 29 (1950er Jahre Wohn- und Geschäftshaus),
- Fackelwoogbrunnen von 1939 (versetzt),
- an der Nordgrenze des Planungsgebiets die Reste sowie Ausgrabungen der Kaiserpfalz, deren Ausläufer, nach der Einschätzung der Generaldirektion, südlich in das überplante Gebiet hineinragen würden,
- die Fruchthalle.

Der Fruchthalle käme die Funktion des unmittelbaren Pendants zum geplanten Neubau (Stadtgalerie) zu. Diese beiden (Gebäude) sowie die Reste der Kaiserpfalz und das Rathaus der Stadt würden die „Neue Stadtmitte“ formen. Dieser nicht geringen Aufgabe müsse die weitere Planung gerecht werden.

Die Verschiebung des Zentralen Omnibusbahnhofs nach Westen wird aus den vorgenannten Aspekten hinterfragt.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Bezüglich der Natur- und Baudenkmäler wird darauf hingewiesen, dass durch den Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirsaal - Kaiserpfalz“, der durch den Stadtrat beschlossen ist und als Vorgabe für die Planungen in der Stadtmitte behandelt wird, eine Rücksichtnahme auf den historisch bedeutsamen Bereich des „Burgareals“ gefordert wird.

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

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

Der Fackelwoogbrunnen soll an seinem heutigen Standort erhalten werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

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

Im Planungsprozess werden die Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine planerische Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

In der Stellungnahme vom 07.06.2011 wird ausgeführt, dass die Verfahrensgebiete ausgewiesene Grabungsschutzgebiete tangieren. Da im Stadium der vorliegenden Planung die Betroffenheiten noch nicht abzusehen seien, werde allgemein darauf hingewiesen, dass denkmalschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen seien. Die archäologischen Spuren seien unmittelbar unter dem Pflaster anzutreffen.

Sehr kritisch werde die Gestaltung im Bereich der Kaiserpfalz und dem neu frei gelegten Bereich des Gebäudes von Kaiser Barbarossa gesehen. Die Präsenz dieser ältesten Bauten in der Stadt trete bislang zum Teil bis zur Nichtwahrnehmung hinter die Nutzung ihres Vorfeldes als ZOB zurück.

Die neue Situation, im Besonderen bezogen auf die jetzt durch die Sondierungen freigelegten und zur Präsentation vorgesehenen Bereiche des Barbarossabaus, bedürften dringend der Berücksichtigung.

In der Stellungnahme wurde ausgeführt, dass bis zu einer weiteren Abstimmung keine Zustimmung zu den bisherigen Entwürfen erfolge.

In einem Abstimmungstermin am 18.07.2011 mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, sei daraufhin von der Stadtverwaltung eine optimierte Planung vorgestellt worden. Mit Schreiben vom 19.07.2011 wurde daher nochmals eine Stellungnahme vorgelegt.

Hierin wird ausgeführt, dass wesentliche Punkte, die zur bisherigen Zustimmungsverweigerung geführt hätten, ausgeräumt worden seien.

Der derzeitigen Detailplanung vom 01.07.2011, für die in allen Voraussetzungen neu entstehende Situation zur Verkehrsführung am Südosteck des „Barbarossabaus“ mit den einheitlichen Fahrstreifenbreiten von je 3 m und einem Geh-/Fahrradwegeabstand von mindestens 3 m zum historischen Baukörper, könne die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, als Minimalkonsens zustimmen.

Des Weiteren wurde auf die Vorplanungen zur Aufwertung der Kaiserpfalz und des Casimirschlosses verwiesen. Für die Umplanung des gesamten Bereichs werde darauf hingewiesen, dass dem historischen „Pfalz-, Burgareal“ die zustehende, primäre, räumliche Präsenz einzuräumen sei und nicht durch technische Bauten im Vor- und Umfeld oder sonstige Straßenmöblierung der Blick und die optische Erfahrbarkeit dieses stadthistorisch überaus bedeutsamen Ensembles, wie bisher geschehen, eingeschränkt werde. Dazu zähle auch die Vermeidung von Bushaltestellen im Umfeld, wie sie die Planung direkt vor dem Casimirsaal noch vorsehe.

Nach wie vor werde auf die Grabungsschutzgebiete „Kaiserpfalz - Rittersberg“ und „Altenhof - Schillerplatz“ hingewiesen. Weiter sei in den Bereichen, die nicht durch die Fundamente des alten Theaters bereits gestört wären und die bis zur frühen Neuzeit durch den Fackelwoog in Anspruch genommen worden sind, damit zu rechnen, dass ungestörte Schichten aus dem Stadtmauerumfeld anzutreffen seien. Es werde daher nochmals auf die gesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, welches ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Im Planungsprozess werden die Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden. Im Rahmen der Optimierung der Planung kann sichergestellt werden, dass im Bereich der ehemaligen Kaiserpfalz in jedem Fall ein Mindestabstand von 3 Metern (ab Hinterkante Gehweg) eingehalten wird.

In einem Abstimmungstermin am 18.07.2011 mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, wurde eine optimierte Planung vorgestellt. Die Einhaltung eines Mindestabstands von 3,0 m und die dadurch erreichte (minimale) Konsensfindung wird begrüßt.

Um dem historischen „Pfalz-, Burgareal“ die ihm zustehende, primäre, räumliche Präsenz einzuräumen, sollen technische Bauten im Vor- und Umfeld oder sonstige Straßenmöblierung, durch die der Blick und die optische Erfahrbarkeit dieses stadthistorisch überaus bedeutsamen Ensembles eingeschränkt werden könnten, auf der Nordseite der Burgstraße weitestgehend vermieden werden.

Bezüglich einer Vermeidung von Bushaltestellen vor dem Casimirsaal wird darauf hingewiesen, dass bei der Anordnung der Bushaltestellen versucht wurde, diese möglichst kompakt in räumlicher Nähe anzuordnen, um die Umsteigewege für die Fahrgäste möglichst kurz zu halten. Weiterhin mussten die Linienwege der einzelnen Buslinien berücksichtigt werden, die einen bestimmten Fahrweg bei der An- und Abfahrt vorgeben. Auf der Nordseite der Burgstraße sind demnach drei Bushaltestellen vorgesehen. Diese sind zwischen den beiden Fußgängerüberwegen angeordnet, um den Fahrgästen ein sicheres queren der Burgstraße und damit einen Umstieg auf andere Linien zu ermöglichen. Der Bereich weiter westlich wurde mit Rücksicht auf die geplante Aufwertung der Kaiserpfalz freigehalten. Der Bereich weiter östlich, gegenüber der Fruchthalle, ist als Stellplatz für Einsatzbusse und Reisebusse des Pfalztheaters vorgesehen. Eine Verlegung der geplanten Bushaltestellen ist demnach nicht möglich. Bei der baulichen Umsetzung werden jedoch bei der Platzierung des Witterungsschutzes die Belange des Denkmalschutzes entsprechend berücksichtigt und die bestehende Überdachung entfernt und direkt vor dem Casimirsaal kein neuer Witterungsschutz installiert.

Auf die **Grabungsschutzgebiete „Kaiserpfalz - Rittersberg“ und „Altenhof - Schillerplatz“** wird in der Begründung zum entsprechenden Bebauungsplanentwurf hingewiesen.

6. SWK Stadtwerke Kaiserslautern, Versorgungs-AG

Es wird darauf hingewiesen, dass in bestimmten Bereichen eine Verlegung von Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Steuerkabel der Stromversorgung notwendig würden. Bei der Erneuerung des Stromversorgungsnetzes fielen keine Kosten für die Stadt Kaiserslautern an.

Weiterhin wird ausgeführt, dass für die vorhandene Trafostation auf dem Parkplatz "Maxstraße" ein geeigneter Ersatzstandort gefunden werden müsse. Dieser sollte geographisch nicht sonderlich von dem jetzigen Standort abweichen (Umkreis 100 m), jedoch nicht in die Burgstraße gelegt werden. Über eine Beteiligung an den Kosten sollte gesondert entschieden werden.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgetragenen Anregungen bezüglich der Trafostation kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der Erschließungsplanungen differenzierter beleuchtet werden und in das weitere Bebauungsplanverfahren bzw. den Städtebaulichen Vertrag einfließen. Über die Ergebnisse wird im Rahmen der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB berichtet.

7. Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz

Es wird berichtet, dass die Auswertung der Luftbilder aus dem Jahr 1945 großflächig Kriegseinwirkungen in Form von Trichtern detonierter Bomben erkennen ließen. Aufgrund des Trümmerfelds und einfallender Schlagschatten sei keine Aussage über mögliche Blindgänger machbar. Das Vorhandensein von Kampfmitteln könne aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es folgen Hinweise für präventives Absuchen.

Im weiteren Verfahren seien Kampfmittelfunde gleich welcher Art unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheide dann über die weitere Vorgehensweise.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Aufgrund der nach 1945 vorgenommenen Baumaßnahmen (Pfalztheater, Karstadt, technische Erschließungen) wird davon ausgegangen, dass im Planungsareal der Stadtgalerie keine Kampfmittel mehr anzutreffen sind und eine präventive Suche als nicht notwendig eingestuft wird.

Der Hinweis über die Meldepflicht wird in die textlichen Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens aufgenommen.

8. Dienstleistungszentrum Kaiserslautern der IHK Pfalz

Zu den Bebauungsplanentwürfen inklusive des Verkehrsführungskonzepts hat die IHK wie folgt Stellung genommen:

- **Gebiets - und Sortimentsfestsetzung**

Mit Ausnahme der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufcenters - 20.900 m² - seien keinerlei Informationen zur Sortimentsstruktur und deren Aufteilung sowie zur Festsetzung des Gebietstyps (Kerngebiet oder Sondergebiet) in den Entwürfen enthalten. Oft werde auch darauf verwiesen, dass "fehlende Angaben im weiteren Verfahren ergänzt würden".

Grundsätzlich spreche nichts gegen die Ansiedlung eines Einkaufscenters in innerstädtisch integrierten Lagen. Im vorliegenden Fall wäre jedoch besonders wichtig zu erfahren, durch welche Regelungen/Verträge die Stadt Kaiserslautern für die ersten Jahre nach der Eröffnung den befürchteten „Staubsaugereffekt“, also den Umzug wichtiger Ankermieter aus dem übrigen Innenstadtgebiet in die Stadtgalerie mit der Folge der Verödung gewachsener Einzelhandelsstandorte, verhindern wolle.

Die IHK sehe sich auf dieser mitgeteilten Planungsbasis nicht in der Lage, zu den Planungen in der gebotenen Form Stellung zu nehmen. Man gehe davon aus, dass sie sobald als möglich diese Informationen erhalten werde, um abschließend Stellung nehmen zu können.

- **Parkplatzsituation**

Den Unterlagen sei zu entnehmen, dass ca. 490 Stellplätze auf dem ECE-Gelände vorhanden sein würden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im alten Karstadt-Parkhaus bereits 270 Parkplätze und auf dem alten Theaterparkplatz 115 Parkplätze vorhanden waren, würden per Saldo lediglich 155 zusätzliche Parkplätze entstehen. Dies sei sehr wenig, zumal durch die Umsetzung des Rahmenplans "Rathausumfeld - Casimirsaal - Kaiserpfalz", der im Gesamtzusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ zu sehen sei, weitere 74 Stellplätze entfallen würden.

Die IHK stelle sich daher die Frage, wie die ECE-Parkhaus-Besucher bei einer angenommenen häufig vorkommenden Überfüllung des Parkhauses geleitet werden können. Wer nach der geplanten Verkehrsführung erst vor der Parkhauseinfahrt in der Humboldtstraße angezeigt bekomme, dass das Parkhaus belegt sei, dürfte als Nichteinheimischer vor einem großen Problem stehen, zumal die Parkhäuser City und Central für die Parkplatzsuchenden schwer zu finden sein dürften und diese den zusätzlichen Andrang kaum auffangen könnten. Hier drohe unbefriedigender Parkplatzsuchverkehr, weil die Ost-West- Verbindung über die Königstraße/-Fruchthallstraße nur noch für den Busverkehr zugänglich sein werde und insbesondere der ortsfremde Autofahrer versuchen werde, wieder in Sichtweite des ECE-Centers zu gelangen.

Die IHK halte daher gerade im Hinblick auf nichteinheimische Autokunden eine frühzeitige (= vor Einmündung in die Humboldtstraße) deutliche Beschilderung auf den einzigen nahe gelegenen und günstig für die Nordtangente gelegenen Parkplatz an der Meuthstraße für zwingend erforderlich. Die Kapazitäten dieser Parkfläche wären gegegenenfalls unter Mitverwendung des Stellplatzablösebetrages durch ECE deutlich auszuweiten.

Für Autokunden der Innenstadt und der Stadtgalerie, die erst in der Humboldtstraße feststellen würden, dass das ECE-Parkhaus belegt sei, würde sich die Errichtung einer beschilderten "Parkhausroute" anbieten. Diese könne über die Fackelwoogstraße, die Richard-Wagner-Straße, Rosenstraße, Alleestraße und Schneiderstraße wieder in die Burgstraße führen. Damit wären bei Umdrehung der Fahrtrichtung in der Rosen-/Alleestraße und bei Aufhebung des Einbahnstraßenverkehrs in der Schneiderstraße die Parkhäuser City, Central und Kreissparkasse kundenfreundlich beschildert und der Parkplatzsuchende wieder in Sichtentfernung zum ECE angelangt, wo er auf die Parkmöglichkeiten Meuthstraße

bzw. Theater-Tiefgarage hingewiesen werden könne.

Mit dieser Variante wäre auch die mit Wegfall der Fruchthallstraße fehlende Ost-West-Anbindung für Innenstadtkunden behoben und gleichzeitig der Engpass Humboldtstraße - um die Ost-West-Anbindung zur City über die Maxstraße und die Burgstraße zur Schneiderstraße zu erreichen - etwas entlastet.

- **Hotels**

Das Hotel Lauterbach in der Fruchthallstraße benötige unbedingt weiterhin eine Be- und Entlademöglichkeit und eine in der üblichen Weise (braune Schilder) erfolgende Wegweisung. Das nahe gelegene Theaterparkhaus könne als Ersatz nicht genügen, da dieses über keinen Aufzug verfüge und ein Haus in der Qualität dieses Hotels eine Be- und Entlademöglichkeit benötige. In Abstimmung mit der Hotelbetreiberin solle frühzeitig Kontakt aufgenommen werden, um eine praktikable Lösung zu finden, die gegebenenfalls auch eine Be- und Entladebucht beinhalte. Das Hotel Schweizer Stube sei nicht beeinträchtigt, da dies über eine Zufahrt über die Fackelwoogstraße verfüge.

- **Taxi**

Die IHK gehe davon aus, dass die Busspuren ebenfalls von Taxis und dem Zulieferverkehr für Warenanlieferungen genutzt werden könne. Der bisher vorhandene Taxistand solle, ergänzend zu dem Standort nördlich der Burgstraße Richtung Rathaus, in der Nähe erhalten bleiben.

- **Fahrradverkehr**

Zur Sicherheit des Fußgänger-, Bus-, Zuliefererverkehrs halte die IHK ein Radfahrverbot im Bereich der neuen "Bus- und Fußgängerzone" für sinnvoll.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

- **Gebiets- und Sortimentsfestsetzung**

Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der entsprechend beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

- **Parkplatzsituation**

Der formelle Stellplatznachweis gemäß Landesbauordnung ist unter dem Aspekt der gesicherten Erschließung ein Thema des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Dieser ist auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erbringen. Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt wurde, ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass über die bestehende Zufahrt maximal 500 Stellplätze angefahren werden können.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Verwaltungsvorschrift ist zu berücksichtigen, dass das ehemalige Karstadt Warenhaus Bestandsschutz genießt. Für die neu hinzukommenden 8.900 m² Verkaufsfläche und 1.600 m² Büro- und Gastronomiefläche werden entsprechende zusätzliche Stellplätze benötigt. Davon werden 230 Stellplätze in dem erweiterten Parkhaus nachgewiesen. Demnach wären eine geringe Anzahl Stellplätze in der Nähe nachzuweisen oder vom Vorhabensträger abzulösen.

Insgesamt wird das Angebot von 500 Stellplätzen als ausreichend angesehen, da der Standort der Stadtgalerie aufgrund seiner Lage hervorragend durch den ÖPNV erschlossen ist und nach der Auswertung von Daten des Parkleitsystems in den benachbarten Parkierungsanlagen an normalen Werktagen, selbst während der Spitzenbelegung, noch erhebliche Reserven vorhanden sind (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (City-Parkhaus ca. 160 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze).

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass auch der Wegfall der 115 Parkplätze auf dem Platz des ehemaligen Pfalztheaters durch die Reserven in den vorhandenen Parkierungsanlagen kompensiert werden kann. Sollte dauerhaft ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen in der Innenstadt von Kaiserslautern bestehen, so besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweitung des Parkierungsangebots durch den Bau eines Parkdecks im Bereich der Meuthstraße.

Bezüglich der Führung des Parksuchverkehrs besteht bereits heute ein dynamisches Parkleitsystem. Dieses wird an die neue Verkehrsführung angepasst, so dass die Autofahrer bereits frühzeitig erkennen können in welcher Parkierungsanlage noch freie Kapazitäten vorhanden sind.

- **Hotels**

Die vorgetragenen Anregungen bezüglich der Be- und Entlademöglichkeit des Hotels Lauterbach werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der Konkretisierung der Straßenraumgestaltung differenzierter beleuchtet werden. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

- **Taxi**

Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

- **Fahrradverkehr**

Ein Grund für den geringen Radverkehrsanteil in Kaiserslautern ist, dass in der Stadtmitte kaum Radverkehrsanlagen vorhanden sind und Radfahrer auf die Benutzung der zum Teil stark belasteten Straßen im Mischverkehr angewiesen sind. Durch die Neugestaltung der Verkehrsräume wird auch das Ziel verfolgt, die Bedingungen für den Radverkehr zu verbessern. Dazu gehört, dass die Innenstadt aus möglichst vielen Richtungen sicher über Radverkehrsanlagen erreichbar ist. Dies erfordert auch eine Zulassung des Radverkehrs in der Achse Königstraße/ Fruchthallstraße und die Führung im Mischverkehr mit Bussen, Taxis und dem Lieferverkehr. Aus Sicht der Verwaltung ist dies aufgrund der relativ geringen Geschwindigkeiten und der geringen Verkehrsbelastung durchaus möglich. Nach den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr bei Straßenbreiten zwischen 6 und 7 Metern erst oberhalb von Verkehrsstärken von 400 Kfz/h problematisch. Durch den Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs wird die Verkehrsbelastung für König- bzw. Fruchthallstraße deutlich unter dieser Grenze liegen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist vorgesehen, in dem Bereich in dem der motorisierte Individualverkehr ausgeschlossen wird, die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen beizubehalten. Die Fahrbahn soll dem Bus-, Taxi-, Liefer- und Radverkehr vorbehalten sein. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit soll 20 km/h nicht überschreiten.

9. Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd (SPNV)

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Umgestaltung der Verkehrsführung sowie der Verkehrsverknüpfung die Umsteigebeziehungen der Busse (Regional- und Stadtbusse) untereinander optimiere, sowie eine direkte Verbindung zur Fußgängerzone herstelle. Der Entwurf zur zentralen Omnibushaltestelle und zur Haltestellenkonzeption werde begrüßt, da dadurch der Innenstadtbereich, wie auch die Randregionen der Stadt optimal mit dem Hauptbahnhof und somit mit dem Nah- und Fernverkehr verbunden werde.

Es wird angeregt, insbesondere im Zuge des demographischen Wandels, die Bushaltestellen für mobilitätseingeschränkte und -behinderte Personen auszustatten.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Die vorgetragenen Anregungen bezüglich der Ausstattung der Bushaltestellen für mobilitätseingeschränkte und -behinderte Personen werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es erfolgt hiermit folglich nur eine Zwischennachricht. Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungs- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

10. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN)

Der Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH berichtet, dass er in den Planungsprozess, insbesondere im Bereich des ÖPNV, von Anfang an miteinbezogen war und daher der vorgestellten Planung in vollem Umfang zustimme.

Mit dieser Planung werde das Ziel verfolgt, den Fahrgästen einen attraktiven Zugang zur Stadtmitte zu ermöglichen. Durch die kompakte Anlage der Haltestelle und die Einbeziehung der Stadt- und Regionalbusse würden kürzere Umstiegswege und eine bessere Wartesituation ermöglicht.

Daher sei es für das vorgeschlagene Konzept der zentralen Omnibushaltestelle wichtig, die Fruchthallstraße in beiden Richtungen auf der vollen Länge durchfahren zu können, auch im Bereich der Fruchthalle selbst. Nur so könne eine kompakte Haltestelle mit kurzen Fußwegen erreicht werden. Außerdem wäre ohne eine Nutzung der Fruchthallstraße für den Busverkehr die Umsetzung des Verkehrskonzeptes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht möglich, da der gesamte Busverkehr sonst die Knotenpunkte im Bereich der Burgstraße/ Maxstraße/Pariser Straße zusätzlich belasten würden.

Die dargestellte Planung zeige des Weiteren auf, dass die städtebaulichen Räume vor der Kaiserpfalz und zwischen Schillerplatz und Fruchthalle selbst von Haltestellenanlagen freigehalten würden. Damit seien die wesentlichen Ziele - städtebaulich ansprechend, funktionsfähig und flexibel für veränderte Fahrwegsführungen der einzelnen Buslinien - erreicht.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

11. Saar-Pfalz-Bus GmbH Regionalbereich Westpfalz

Es erfolgt eine inhaltliche Bestätigung der Stellungnahme des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar GmbH.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

12. Gasanstalt Kaiserslautern AG (heute Stadtwerke)

In der Stellungnahme wird auf die im Planungsbereich liegenden Versorgungsleitungen hingewiesen.

Eine Trennung der Gasleitung im Bereich Mühlstraße und Fackelstraße sowie Erneuerungsmaßnahmen würden im Zuge des Ausbaus durchgeführt.

Es wird um Abstimmung im weiteren Verfahren gebeten.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und in der Infrastrukturplanung berücksichtigt.

B Stadtinterne Stellungnahmen

1. Referat Umweltschutz

Naturschutz

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sei die Verdichtung des Innenbereichs für den Einzelhandel gegenüber der Errichtung eines Einzelhandelszentrums im Außenbereich zu begrüßen. Der Erhalt von bestehenden Grünanlagen, ihre naturnahe Gestaltung, sowie die Schaffung weiterer naturnaher Grünbereiche, auch durch Fassaden- und Dachbegrünung, seien aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes festzusetzen sowie anzustreben.

Die sich aus dem im Umweltbericht abzuhandelnden Artenschutz gegebenenfalls ergebenden Ersatzmaßnahmen seien in die Planentwürfe zu integrieren und umzusetzen.

Der vorhandene Baumbestand in beiden Bebauungsplanentwürfen sei zu erhalten und festzusetzen. Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen seien festzuschreiben, d.h. vor Beginn der Bauphase, insbesondere der Leitungsverlegungen und der Umsetzung des Verkehrskonzepts, seien entsprechende Schutzmaßnahmen an Bäumen zu formulieren und vorzunehmen. Das Naturdenkmal "Stadtplatane" sei mit geeigneten Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich wie im Kronenbereich während der gesamten Baumaßnahmen zu sichern. Des Weiteren seien rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten würden, dass das Naturdenkmal auch in Zukunft ausreichend Wachstumsraum, Nährstoffdargebot sowie Wasserversorgung erfahre.

Klima/Luft/Lärm

Das Plangebiet liege am Nordrand der in der aktuellen gesamtstädtischen Klimaanalyse von 2009 als bioklimatisch hoch belastet eingestuften Innenstadt. Die hohe Verkehrsbelastung bewirke darüber hinaus auch entsprechend verkehrsbedingte Luftbelastungen.

Für die Planungen der neuen Stadtmitte seien fachgutachterliche Stellungnahmen zu den Auswirkungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene im Plangebiet und der durch das Planvorhaben betroffenen Umgebung erforderlich. Zu betrachten sei der Status quo und der Planzustand mit dem Prognosejahr 2015 inklusive der Verkehrsverlagerungen und der mit ihr einhergehenden Veränderungen im Stadtklima, in der Lufthygiene und in der Lärmbelastung. Hierbei seien auch gegebenenfalls Betroffenheiten im stadtklimatischen Strömungsfeld zu klären. Dies habe durch eine Integration des Planungsvorhabens in die gesamtstädtische Klima- und Lufthygienesituation zu erfolgen. Das Untersuchungsgebiet sei so zu wählen, dass mögliche Auswirkungen auf das gesamtstädtische Umfeld

geklärt werden könnten.

Die Belastungen bzw. Verbesserungen im Planfall für die Bereiche Lärm/Lufthygiene und Stadtklima seien zu ermitteln, Wechselwirkungen zwischen den Bereichen seien zu berücksichtigen. Potentielle Beeinträchtigungen seien durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Der Ziel- und Quellverkehr, die Einflüsse des ruhenden Verkehrs (Parkflächen) seien zu berücksichtigen. Die gesamtstädtische Hintergrundbelastung sei bei den Berechnungen zu berücksichtigen. Durch die Neuplanung werde der innerstädtische Verkehr wesentliche Veränderungen im Verkehrsnetz erfahren. Die Auswirkungen im Bereich Lärm und Lufthygiene seien zu ermitteln, darzustellen und ggf. durch geeignete Maßnahmen auszugliedern. Die Lärmkartierung und die Lärmaktionsplanung der Stadt seien auszuwerten.

Klimaschutz und Energie

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

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

Städtebauliche Maßnahmen hätten, auf Grund der viele Jahrzehnte umfassenden Nutzungsdauer von Bauten und Infrastrukturen, einen hohen Einfluss auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Faktoren. Deshalb sei es besonders wichtig, im Neubaubereich und bei umfassenden Sanierungen den Gebäudeenergiebedarf der Immobilie zu berücksichtigen. Durch eine Vielzahl von Faktoren könne der Energiebedarf von Gebäuden beeinflusst werden, dazu würden bauliche Maßnahmen ebenso wie Schritte zur Steigerung der Energieeffizienz (Kompakt-

heit des Baukörpers, Optimierung solarer Gewinne, wärmetechnischer Baustandard, Nutzung regenerativer Versorgungssysteme und die Nutzung von Fernwärme/Kraft-Wärme-Kopplung) zählen.

In den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen bzw. Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter bzw. in der Begründung seien folgende Punkte aufzunehmen:

1. Für das Bauvorhaben sei ein Energiekonzept zu erstellen, dass den Zielen der Stadt Kaiserslautern gerecht wird.

2. Im Plangebiet liege die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Kaiserslautern. Ein Anschuss- und Benutzungszwang im Hinblick auf die Reduzierung der Immissionsbelastung vor Ort sei zu prüfen.

Fluglärm

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

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

Untere Wasserbehörde

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

Im Bereich der Burgstraße und der Fruchthallstraße sei mit Grundwasser zwischen ca. 2,70 m und 3,40 m unter der Geländeoberkante zu rechnen.

Die vorhandenen Grundwassermessstellen am Parkplatz des ehemaligen Pfalztheaters sowie im Umfeld der Fruchthalle seien nach Möglichkeit zu erhalten. Bei einem Rückbau sei Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen.

Niederschlagswasserbehandlung:

Nach § 55 Abs. 2 WHG (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) solle das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen würden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sollte dezentral zurückgehalten werden. Eine dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung reduziere auch die Überflutungsrisiken aus der bereits im Plangebiet vorhandenen (Mischwasser-) Kanalisation. Die Bodenversiegelung im Plangebiet sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aus Vorsorgegründen sollte der Einbau von Rückhalteklappen für alle Grundstücksanschlüsse an den öffentlichen Kanal vorgesehen werden.

Wasserrechtliche Aspekte der dezentralen Niederschlagswasserbehandlung:

(a) Nach dem rheinland-pfälzischen Wasserrecht sei die Anordnung einer dezentralen Niederschlagswasserbehandlung zulässig (vergleiche § 52 Abs. 3 Satz 1 LWG). Danach sei die Stadt Kaiserslautern als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht befugt, durch Satzung die Voraussetzungen der Vorhaltung und der Benutzung ihrer Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung zu regeln.

(b) Die Errichtung von Brauchwasseranlagen (Zisternen) und Gründächern auf den Privatgrundstücken sowie die Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung seien wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig.

(c) Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden-Rigolen-Systemen auf den Privatgrundstücken bedürfe einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4 und 57 WHG i.V.m. §§ 25 ff. LWG. Die Stadt Kaiserslautern als untere Wasserbehörde sei für die Erteilung dieser Erlaubnis zuständig. Hierzu sei vom jeweiligen Bauherrn ein qualifizierter Entwässerungsplan für das
Oberflächenwasser in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Versickerungsmenge in 1/s und die Geokoordinaten (Rechtswert und Hochwert) des Mulden-Rigolen-Systems seien anzugeben.

(d) Die Errichtung von Sickerschächten sei wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

(e) Falls flache Versickerungsmulden, die wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig seien, auf den Privatgrundstücken angelegt würden, seien folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Ausführung erfolge nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138.
- Bei der Muldenversickerung müsse der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1 m betragen.
- Die Muldenversickerung müsse über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.
- Die Vernässung angrenzender Gebäude müsse auch bei einem Mindestabstand von 6 m zwischen Versickerungseinrichtung und Gebäude ausgeschlossen werden.
- Die Versickerung dürfe keine Vegetationsschäden und unzulässigen Bodenbelastungen verursachen.
- Der Versickerungsraum unterhalb der Versickerungsanlage dürfe nicht aus Trümmer-, Bauschutt- oder Schuttbeimengungen bestehen.
- Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen seien die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
- Insbesondere seien die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlage entsprechend der herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

Untere Bodenschutzbehörde/Altlastenmanagement

Die Plangebiete wurden durch einen Gutachter auf das mögliche Vorhandensein von Altlasten oder Altstandorten überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine konkrete Hinweise auf baurechtlich relevante Untergrundverunreinigungen vorlägen: Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan, i.S. des BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 9 Abs. 5 Nr. 3, sei nicht notwendig.

Eine bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu der o.g. historischen Recherche stehe von der zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, jedoch noch aus.

Jedoch sei im Plangebiet grundsätzlich mit Auffüllungen zu rechnen, welche aufgrund möglicherweise vorhandener Schadstoffen abfallrechtlich relevant seien und bei Tiefbaumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungsaufwand führen könnten.

Am 15.06.2011 habe ein Scoping-Termin zur Festlegung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung stattgefunden. Die Inhalte seien im Protokoll festgehalten.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

zu Naturschutz:
Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochenen Themen werden im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet. Über die Ergebnisse wird im Rahmen der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB berichtet.

zu Klima /Luft/Lärm:
Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochenen Themen werden im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet. Über die Ergebnisse wird im Rahmen der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB berichtet.

zu Klimaschutz und Energie:
Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochenen Themen werden im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet. Über die Ergebnisse wird im Rahmen der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB berichtet.

zu Fluglärm:
Die Informationen zum Fluglärm fließen in die Begründungen und den Umweltbericht ein.

zur Unteren Wasserbehörde:
Die Informationen zur Lage außerhalb von Schutzgebieten und von oberirdischen Gewässern und zum Grundwasser fließen in die Begründungen und den Umweltbericht ein.

Die in der Stellungnahme bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung aufgelisteten bundes- und landesrechtlichen Regelungen und technischen Bestimmungen bedürfen keiner kommunalen Bestätigung.

zur Unteren Bodenschutzbehörde/Altlastenmanagement:
Die Informationen zum möglichen Vorhandensein von Altlasten oder Altstandorten fließen in die Begründungen und den Umweltbericht ein.

2. Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Es beständen die üblichen Anforderungen an die Löschwasserversorgung sowie die Befahrbarkeit von Straßen. In Abhängigkeit konkreter Objektplanungen ergäben sich die notwendigen Zuwegungen, der Löschwasserbedarf und die Hydrantenlagen. Für die Belange der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes fielen keine Kosten für Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen an.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Referat Tiefbau

Die Stellungnahme habe sich verspätet, da die aktuellen Planungsüberlegungen nicht mehr mit den ausgelegten Unterlagen übereinstimmen. Die Stellungnahme beziehe sich daher bereits auf die letzte Planung des beauftragten Verkehrsplanungsbüros.

Aus der Sicht des Referates Tiefbau werden folgende verkehrstechnischen Probleme bei der „Neuen Stadtmitte“ gesehen:

- Leistungsfähigkeit der VSA Ludwigstraße/Maxstraße:
  Das Verkehrsplanungsbüro habe eine Berechnung gemacht, diese läge dem Referat aber noch nicht vor.

- Signalisierung der Fußgängerströme an den Kreuzungen Pfaffplatz und Humboldtstraße:
  Eine bedingtverträgliche Freigabe der Fußgänger sei aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Es komme somit nur eine eigene Fußgängerphase in Betracht, die zu erheblichen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit an den beiden Kreuzungen führe.

- Ein generelles Problem würden die kurzen Knotenpunktabstände darstellen. Die Simulation des Verkehrsplanungsbüros sehe eine pulkweise Abfertigung des Verkehrs vor (keine grüne Welle).

Aus Sicht des Referates Tiefbau werde der Bereich Humboldtstraße, Ausfahrt Parkhaus, sehr kritisch angesehen. Die beiden vorgeschlagenen „Doppelanwürfe“ an der Einmündung Pariser Straße und an der Parkhausausfahrt könnten erst nach Vorliegen der Knotenpunktplanung und der Signalprogrammberechnung beurteilt werden.

- Eine volle Busbevorrechtigung an den untersuchten Kreuzungen sei **nicht möglich.**
  Als Beispiel werde hier die Königstraße stadteinwärts genannt. Ein Bus mit 100% Priorisierung müsste erst den Stauraum des Linksabbiegers frei räumen, bevor er mit Nullwartezeit in Richtung Fruchthallstraße fahren könnte. Aufgrund des geringen Stauraums in der Humboldtstraße würde dies als sehr kritisch angesehen.

- Die o.g. Simulation basiere auf einer groben Vorplanung der Kreuzungen. Es würden somit keine gerechneten Zwischenzeiten berücksichtigt. In der Detailplanung spielten noch mehrere Punkte eine Rolle, die in der Mikrosimulation nicht berücksichtigt seien. Eine abschließende Aussage über die **Machbarkeit** der Maßnahmen, könne aus der Sicht des Referats Tiefbau erst nach Vorliegen einer Ausführungsplanung und der Simulation einer solchen getätigt werden.

- Außerdem seien keine Angaben hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Fußgängerquerungen gemacht. Probleme gäbe es wohl in der Maxstraße (Höhe Mühlstraße), im Knotenpunkt Maxstraße/Burgstraße sowie der Burgstraße im ZOB-Bereich.

- Wie solle die Querung der Humboldtstraße durch Radfahrer Richtung Westen erfolgen? Eine eigene Anforderung schwäche die Leistungsfähigkeit des Knotens.

Es wird die Frage aufgeworfen, warum Radverkehr in der Burgstraße und der Fruchthallstraße vorgesehen sei. Bei Ausbau der Fruchthallstraße als Verkehrsanlage besonderer Zweckbestimmung könnte auf radfahrgerechte Ausstattung in der Burgstraße verzichtet werden.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochenen Themen werden im Rahmen des beauftragten Verkehrsgutachtens differenzierter beleuchtet und sollen in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Das Referat Tiefbau ist jedoch eng in den Planungsprozess eingebunden und hat bei Arbeitsgesprächen und Projektgruppensitzungen jederzeit die Möglichkeit, die jeweils aktuellen Untersuchungsstände der Gutachten im Hinblick auf die angeführten Fragestellungen zu überprüfen. Die vollständige Abwägung kann jedoch erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

4. Referat Grünflächen

Es wird ausgeführt, dass im Gegensatz zu früheren Ansätzen, die eine städtebauliche Neuordnung der Verkehrssituation mit der Zielsetzung der Anbindung der Fußgängerzone an den Bereich Rathaus, Pfalztheater und Reste der Kaiserpfalz/Schloss sowie Attraktivitätssteigerung der Grünflächen im verdichteten innerstädtischen Raum zum Ziel hatten, nun der Geltungsbereich auf den Bereich ehemals Karstadt und Parkplatz auf dem Standort des alten Pfalztheaters sowie den östlich anschließenden Bereich zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße einschließlich der Fruchthalle eingegrenzt sei.

Durch die Maßgabe der Schaffung eines zentrierten Busbahnhofs westlich der Fruchthalle und die Blockbebauung der auf dem Gelände des alten Pfalztheaters geplanten Erweiterung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes zur neuen Stadtgalerie würden die vorhandenen Grünflächen auf einen Aufenthaltsbereich mit Grünelementen für Wartende mit zahlreichen Fußgängerquerungen durch umsteigende Fahrgäste schrumpfen.

Die jetzige Grünfläche werde durch die Verlängerung der Schneiderstraße getrennt. Der entstehende westliche Teil mit Stadtplatane und Fackelbrunnen werde nach Westen hin vergrößert durch die Anbindung des Fahrbahnteilers. Die Bündelung der Verkehrsströme in der Burgstraße führe jedoch zu einer starken trennenden Wirkung zwischen dem Aufenthaltsbereich Rathaus mit der historisch bedeutsamen Kaiserpfalz.

Die isolierte Betrachtungsweise der zuvor genannten Flächen wird für ungünstig gehalten. Es wird zumindest um die Einbeziehung des südlich der Fruchthallstraße angrenzenden Schillerplatzes bei möglicher späterer Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Burgstraße - Fruchthallstraße“ gebeten.

Bezüglich der Darstellung in der Begründung zu den Bebauungsplanentwürfen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und "Burgstraße - Fruchthallstraße“ sei die kartographisch dargestellte Bewertung des vorhandenen Baumbestandes folgendermaßen zu überarbeiten:

Die Bäume mit den Nummern 9 und 10 seien nicht mehr vorhanden. Die Erhaltung der beiden Platanen auf der zentralen Verkehrsinsel zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße (sog. "Knochen“) sei entgegen der Darstellung in der vorliegenden Begründung zu den Bebauungsplanentwürfen als "sehr wünschenswert“ einzustufen. Bei Durchführung entsprechender Baumschutzmaßnahmen werde die Möglichkeit der langfristigen Erhaltung sehr positiv gesehen.

Im Bereich des neu geplanten Busbahnhofs seien frühzeitig die Schutzmaßnahmen für die erforderlichen Eingriffe in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Laubbäume zu planen. Um die Möglichkeit des Erhalts des Baumbestandes zwischen der neuen Verlängerung der Schneiderstraße und dem Fremdenverkehrsbüro prüfen zu können, würden bei Erhalt der detaillierten Pläne zur Verkehrsneugestaltung Untersuchungen zum Wurzelverlauf mittels Probegrabungen durchgeführt werden. Erst dann könnten Aussagen getroffen werden, ob bzw. in welchem Umfang der vorhandene Baumbestand (2 Platanen und 2 Feldahorne) erhalten werden kann. Sofern nach Erstellen der Wurzelstatik der Erhalt als möglich erachtet wird, seien in enger Zusammenarbeit mit der Gehwegplanung frühzeitig Maßnahmen des Baumschutzes im Wurzelbereich zu planen und durchzuführen.

Bezüglich der grünordnerischen Auflagen zur Blockbebauung/Gebäude Stadtgalerie zwischen Maxstraße und Fruchthallstraße seien bei Vorliegen der Ansichten die Möglichkeit der Fassadenbegrünung abzuprüfen. Sofern Abschnitte in der Gebäudefassade mit einer Fläche von mehr als 100 m² und Bodenanschluss geplant würden, sei in die textlichen Festsetzungen des B-Planes die entsprechende Auflage aufzunehmen.

Als weiteren Punkt für die textlichen Festsetzungen sei die Dachbegrünung anzuführen: Flachdachflächen mit einer Neigung von bis zu 10°, die nicht als Verkehrsfläche genutzt würden, seien ab einer Flächengröße von 20 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Schichtstärke der Vegetationsschicht von mindestens 10 cm zu begrünen.

Aufgrund der Anforderungen an den Straßenquerschnitt bei der Planung von begegnendem Busverkehr und der Haltestellen sieht das Referat Grünflächen nur eine Möglichkeit für ca. 12 Baumstandorte im Abstand von etwa 15 m auf der südlichen Straßenseite der Königstraße/Fruchthallstraße zwischen der Einmündung der Richard-Wagner-Straße und der derzeitigen Verkehrsinsel zwischen den Fahrspuren zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße.

Auf der Höhe des Schillerplatzes bis zur Fruchthallstraße Haus Nr. 7 seien sechs Baumstandorte vorzusehen. Diese Baumreihe würde ergänzt durch drei weitere Baumstandorte östlich der Fruchthalle.

Aufgrund der Höhe der vorhandenen Bebauung führe die Verwendung von kleinkronigen Bäumen nicht zu einem optisch zufrieden stellenden Ergebnis.
Für den Straßenraum südlich der Stadtgalerie sehe das Referat Grünflächen die Anpflanzung von säulenförmigen bzw. besonders schmalkronigen Bäumen in überbauten Baumscheiben als möglich an. Im Straßenraum um die Fruchthalle sollten Bäume II. Ordnung Verwendung finden.

Es sei jeweils die Ausbildung überbauter Baumscheiben gemäß Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgrube der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, Ausgabe 2010 - notwendig.

Vorbehaltlich der Prüfung von vorhandenen Leitungen im Wurzelraum würden für die Pflanzung von Straßenbäumen derzeit Kosten in Höhe von ca. 60.000,- € brutto veranschlagt. Kosten für die Herstellung überfahrbarer Baumscheiben würden separat im Zuge der Tiefbauarbeiten anfallen. Hierbei sei unbedingt erforderlich, dass die Versorgungsträger bereits zu Beginn der Erschließungsplanungen auf künftige Baumstandorte aufmerksam gemacht würden und gegebenenfalls Leitungsverlegungen in Betracht gezogen würden, um ein optisch befriedigendes Ergebnis der geplanten Baumreihen zu erzielen.

Die Kosten für die Freiflächengestaltung im Bereich des neuen Busbahnhofs könnten bei dem derzeitigen Planungsstand nur pauschal über Ansätze pro Flächeneinheit betrachtet werden. Im Hinblick auf die hervorgehobene innerstädtische Situation seien 150,- €/m² anzusetzen.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

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

Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und

kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Die Hauptziele, welche die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte und Stadtgalerie“ rechtfertigen, sind insbesondere die Korrektur der Entwicklungssünden der Vergangenheit auf der Grünen Wiese. Es wurde zu viel Kaufkraft an den Rand der Stadt abgezogen. Die Entwicklungen sind künftig stärker auf die Kernstadt zu konzentrieren. Weiterhin ist die Verhinderung eines andauernden Karstadt-Leerstands erforderlich. Ohne jegliche Entwicklung würde es zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel kommen, weil der Frequenzbringer Karstadt fehlt. Die Sicherung der Zentralität von Kaiserslautern als Oberzentrum bzw. Erhöhung der Zentralität der Innenstadt steht hiermit im Zusammenhang. Dies soll durch eine Verbesserung der Angebotssituation in der Innenstadt durch Ansiedlung von Magneten erreicht werden. Die Bürger sollen wieder vermehrt in Kaiserslautern einkaufen, sie sollen durch Vielfalt im Angebot und durch Qualität und Kundenservice an die Stadt gebunden werden.

Die Stärkung des Einzelhandels steht dabei im Zusammenhang mit einem Bündel von Maßnahmen, wie der Modernisierung von privater Bausubstanz, der Straßenraum- und Freiraumgestaltung der Innenstadt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, der Ansiedlung neuer Marken, der Unterstützung der Schaffung einer strategischen Einzelhandelsvereinigung oder der Integration informations- und kommunikationstechnikbezogener Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit der Technischen Universität Kaiserslautern.

Das Ziel, die möglichen Verluste an Grünflächen bzw. Grünelementen zu vermeiden, zu minimieren sowie geeignete innerstädtische Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen ist Gegenstand des zum Bebauungsplan gehörenden Umweltberichts. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Im Planungsprozess werden die **Belange des Denkmal- und Naturschutzes** soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen aus denkmalpflegerischer Sicht, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wird auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

Dennoch sind durch die verkehrliche Umgestaltung, insbesondere die Anbindung der Burgstraße an die Schneiderstraße und die Gestaltung des zentralen Omnibusbahnhofes i.V.m. den notwendigen Buswarteeinrichtungen zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße Eingriffe in den Baumbestand erforderlich. Dies soll im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Einzelnen aufgezeigt und die Möglichkeiten einer Kompensation benannt werden.

Bezüglich der Bewertung des vorhandenen Baumbestands wird die Möglichkeit der langfristigen Erhaltung der beiden Platanen auf der zentralen Verkehrsinsel zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße (so genannter "Knochen“) sehr positiv gesehen und die Bewertung "sehr wünschenswert“ bestätigt.

Im Bereich der neu geplanten zentralen Bushaltestelle sollen frühzeitig die Schutzmaßnahmen für die erforderlichen Eingriffe in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Laubbäume geplant werden. Um die Möglichkeit des Erhalts des Baumbestandes zwischen der neuen Verlängerung der Schneiderstraße und dem Fremdenverkehrsbüro (2 Platanen und 2 Feldahorne) prüfen zu können, sollen Untersuchungen zum Wurzelverlauf mittels Probegrabungen durchgeführt werden.

Die Anregungen bezüglich der Möglichkeit der **Fassadenbegrünung/Dachbegrünung** werden zur Kenntnis genommen. Über die Möglichkeit der Umsetzung kann erst im weiteren Verfahren entschieden werden.

Trotz der hohen Anforderungen an den Straßenquerschnitt bei dem sich begegnendem Busverkehr und den Haltestellen soll an der **Notwendigkeit von Baumstandorten** festgehalten werden. Im Zuge der erforderlichen Konkretisierungen der einzelnen Planungen sind nun die Ansprüche des Individualverkehrs, des ÖPNV, der Fußgänger und Radfahrer sowie der Angrenzer mit den Zielen der Stadtdurchgrünung zu harmonisieren. Die Problematik der beengten Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt und der im Untergrund dicht gedrängten Leitungen wird die Umsetzung der angestrebten Bepflanzung vor Probleme stellen und hohe Anforderungen an die Lösungsansätze stellen.

Es wird versucht, die von Referat Grünflächen vorgeschlagenen Baumstandorte auf der südlichen Straßenseite der Königstraße bzw. Fruchthallstraße, zwischen der Einmündung der Richard-Wagner-Straße und der derzeitigen Verkehrsinsel zwischen den Fahrspuren zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße, auf der Höhe des Schillerplatzes bis zur Fruchthallstraße sowie östlich der Fruchthalle einzuplanen.

Bezüglich den geplanten **Baumpflanzungen im Plangebiet** wird die Sichtweise bestätigt, dass aufgrund der Höhe der vorhandenen Bebauung die Verwendung von kleinkronigen Bäumen nicht zu einem optisch zufrieden stellenden Ergebnis führt. Für den Straßenraum südlich der Stadtgalerie soll die Anpflanzung von

säulenförmigen bzw. besonders schmalkronigen Bäumen in überbauten Baumscheiben erfolgen. Im Straßenraum um die Fruchthalle sollen Bäume II. Ordnung Verwendung finden. Es werden überbaute Baumscheiben gemäß Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, Ausgabe 2010 - verwendet werden.

Die Kostenansätze für die Pflanzung von Straßenbäumen und für die Freiflächengestaltung im Bereich des neuen Busbahnhofs werden zur Kenntnis genommen.

5. Referat Stadtentwässerung

Gegen die beiden Bebauungsplanentwürfe beständen seitens der Stadtentwässerung keine grundsätzlichen Einwände. Die Stadtentwässerung weist jedoch darauf hin, dass im gesamten Planungsbereich öffentliche Kanäle liegen. Vor Realisierung von Hochbau- oder Straßenbaumaßnahmen sind entsprechende Umverlegungsarbeiten durchzuführen. Insbesondere auf dem Gelände der geplanten Stadtgalerie (Flurstück 24/1) quere ein Hauptsammler. Über den konkreten Rückbau-/Umverlegungsmaßnahme etc. sei noch keine endgültige Entscheidung gefallen.

In Abhängigkeit vom Fortgang der Planungen sei gegebenenfalls im weiteren Verfahren eine grunddienstliche Sicherung von Leitungsabschnitten in den Bebauungsplangebieten erforderlich.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Derzeit gibt es dazu keine bauplanungsrechtlich relevanten Entscheidungen zu treffen, da es sich um Umsetzungsmaßnahmen nach Rechtskraft der Bauleitpläne handelt.

Gegebenenfalls erforderliche Sicherungen von Leitungsabschnitten können bei Bedarf in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

C Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“

Die Bürgerinitiative hat nachfolgende Stellungnahme formuliert:

1. Die seitens der Stadtverwaltung vorgenommene Auslegung, ihre Bekanntmachung sowie der Aufbau der Ausstellung seien nicht geeignet, Bürger für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung angemessen anzusprechen. Das Ziel der Stadtverwaltung, eine möglichst breite Öffentlichkeit über die Planungen zu informieren, sei damit verfehlt. Weitere Verfahrenschritte sollten sinnvollerweise mit einer Auslegung im Rathaus-Foyer erfolgen. Dies würde sicherlich einer breiten Öffentlichkeit den Raum geben, angemessen sich über Planungen zu informieren.

   Hierbei wäre auch Wert darauf zu legen, dass entsprechende Modelle (z. B. im Maßstab 1:100) die städtebaulichen Veränderungen weiter verdeutlichen. Ebenso sei die Teilung der Bebauungspläne möglicherweise aus verwaltungstechnischen Gründen notwendig, jedoch verkompliziere es die Beurteilung für die Bürger insgesamt.

2. Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches seien bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

   Durch die vorgesehene Planung werde ein Sperrriegel in der Innenstadt Kaiserslauterns errichtet. Eine Beurteilung, insbesondere der klimatischen und der Auswirkung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sei derzeit nicht möglich. Entsprechende Gutachten, die sinnvoller Weise vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorliegen sollten, seien nicht vorhanden und sollten im späteren Verfahren nachgereicht werden. Die tatsächliche Bedeutung dieser Begutachtungen, insbesondere für die gesamte Planung sei daher derzeit nicht absehbar und könne bei dem „Planungsdruck“ der Stadt Kaiserslautern auch nicht zu einer angemessenen Beachtung für die Bürger folgen. Hierin liege ein besonders schwerer Verfahrensfehler.

   Dies gelte im gleichen Maße für die verkehrliche Begutachtung, die nur in einer Vorstufe vorliegen würde. Bereits bei der Vorstufe werde das Ziel der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dienenden künftigen Straßenführung völlig verfehlt. An den maßgeblichen Knotenpunkten werde lediglich die Qualitätsstufe „D“ erzielt.

Die weiteren verkehrsgutachterlichen Stellungnahmen scheinen bereits antizipiert zu sein. Eine genaue Untersuchung hätte jedenfalls noch nicht stattgefunden.

3. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 5 des Baugesetzbuches sei der historische Platzbereich „Fackeltor“ unbedingt schützens- und erhaltenswert. Auch hierzu würden jegliche Festlegungen fehlen. Vielmehr solle das gesamte Areal insoweit überbaut werden.

   Ebenso wenig würden Belange des Denkmalschutzes in irgendeiner Form berücksichtigt. Im Plangebiet würden sich bedeutende Natur- und Baudenkmäler befinden. Exemplarisch sei auf das Haus Fackelstraße 29 verwiesen, welches als Platzwand und Solitärgebäude zum Fackelrondell hin ausgerichtet sei. Seine städtebauliche Bedeutung sei bereits bei früheren Baumaßnahmen erkannt worden. Durch das jetzt vorgesehene Bauvorhaben werde diese erheblich beeinträchtigt. Das Bauvorhaben sei insoweit völlig rücksichtslos.

   Gleiches gelte für den Verlauf der Stadtmauer und weitere in dem Bereich liegende Baudenkmäler.

4. Daneben sei die Frage völlig ungelöst, dass durch das Bauvorhaben historisch gewachsene Stadtquartiere durchtrennt würden. Durchgangsmöglichkeiten seien nicht angemessen gesichert. Die diesbezüglich vorliegenden Absichtserklärungen seien weder rechtlich verbindlich noch sonst wie durch die betroffenen Bürger zum derzeitigen Zeitpunkt nachvollziehbar einzusehen.

   Es sei insoweit noch nicht einmal geklärt, ob ein Fußgängerüberweg oder eine Fußgängerampel oder sonstige ebenerdige Fußverbindungen zum Bereich Mühlstraße vorgesehen seien.

5. Die Kosten der Umsetzung des Vorhabens seien völlig offen. Dies komme in dem ausgelegten Planungsentwurf deutlich zum Ausdruck. Angaben hierzu würden zu späteren Zeitpunkten nachgereicht werden. Es sei nicht nachvollziehbar wie beispielsweise mit der Tatsache umgegangen werde, dass die Verwirklichung des Planentwurfes die Verlegung des städtischen Hauptkanals bedeute, was mit Sicherheit erhebliche Kosten mit sich bringe.

   Im Übrigen sei dem Planentwurf nicht zu entnehmen, mit welchen Einnahmen die Stadt Kaiserslautern seitens des nach diesseitiger Auffassung einseitig begünstigten Investors aus Geländekauf etc. rechnen könne. Bevor eine Bauleitplanung überhaupt vorgestellt werde, seien diese Grundvoraussetzungen zu klären, um möglichen Berechtigten entsprechendes Entscheidungsmaterial an die Hand zu geben.

Hierbei sei es auch erforderlich, eine Kostennutzenanalyse bezüglich der Einnahmen des Parkplatzes am Alten Theaterplatz aufzustellen. Auch dies sei ansatzweise im Planentwurf nicht abgearbeitet.

6. Das Vorhaben sei insgesamt nicht innenstadtverträglich. Es läge das Gutachten des Gutachterbüros Stadt + Handel vor. Dieses spreche von eindeutig negativem Effekt im Hinblick auf die geplante Verkaufsflächengröße im Bereich des vom Bebauungsplanentwurf umfassten ECE-Centers. Dies sei schlechterdings nicht hinnehmbar und stelle eine bewusste Irreführung der Planbetroffenen dar.

7. Das gesamte Verfahren, insbesondere die Bürgerinformationsveranstaltungen im Vorfeld der frühzeitigen Bürgerbeteiligung seien von falschen tatsächlichen Voraussetzungen ausgegangen. Die Bevölkerung wäre - bewusst oder unbewusst - falsch informiert worden.

   Ausweislich des nun vorgelegten Bebauungsplanentwurfes habe sich die Firma ECE die Karstadt-Fläche optional gesichert. Diese Behauptung wäre bislang immer seitens der Mitglieder in der Öffentlichkeit aufgestellt worden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass üblicherweise wettbewerbliche Verfahren üblich und notwendig seien, um eine solche innerstädtische Freifläche entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung in Kaiserslautern zu entwickeln. Gegen eine solche wettbewerbliche Öffnung würde seitens der Stadtverwaltung immer das Eigentumsrecht der ECE herausgestellt. Dieses bestehe tatsächlich nicht. Wie üblich wäre lediglich ein Optionsrecht an der Karstadt-Immobilie gesichert, d. h. die Stadtverwaltung sei im Rahmen ihrer Planungshoheit völlig frei und befugt (mit Ausnahme von Bestandsschutzargumenten) die Fläche nach gusto zu überplanen. Dies würde weder entsprechend herausgestellt noch entsprechend darauf hingewiesen.

   Alles in allem stelle die Bürgerinitiative fest, dass die vorgesehene Planung weder den Vorschriften des § 1 Baugesetzbuch entspräche, noch geeignet sei, die Bürger angemessen und konkret über das Vorhaben zu informieren. Die Bürgerinitiative hält daher das derzeitige Abwägungsmaterial für völlig rechtsfehlerhaft.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

1. Die vorgenommene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben nach den gesetzlichen Vorgaben stattgefunden und stellen daher eine gesetzeskonforme und geeignete Form für die frühzeitige Beteiligung dar.

Das Ziel der Stadt, eine möglichst breite Öffentlichkeit über die Planungen zu informieren, wurde darüber hinaus durch umfassende, parallel zu den förmlichen Verfahrensschritten vorgenommene weitere Informationsveranstaltungen umgesetzt.

Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Veränderungen soll im weiteren Planungsablauf ein 3D-Stadtmodell erstellt werden.

Die **Teilung der Bebauungspläne** wurde vorgenommen, um eine größere zeitliche Flexibilität für die Teilabschnitte zu erreichen.

2. Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** werden zur Kenntnis genommen.

   Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

   Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

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

Bezüglich den vorgetragenen Anregungen zu den **klimatischen Auswirkungen** kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik wirdl im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das entsprechende Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.

2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Bezüglich der Notwendigkeit einer **frühzeitigen Einbindung von Gutachten** wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu ermitteln und zu bewerten sind. Dies bedeutet aber nicht, dass in der Verfahrensstufe der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwingend alle notwendigen Gutachten und deren Ergebnisse vorliegen müssen. In Hinblick auf eine gerechte Abwägung der verschiedenen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB ist es ausreichend, wenn entsprechende Gutachten erst im Verfahrensschritt der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht werden. Im Rahmen dieser nächsten Beteiligungsphase können sich die Bürger eingehend über die Gutachten und deren Ergebnisse für die Bebauungsplanverfahren informieren. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor, da kein rechtskrafterlangender Beschluss gefasst wurde.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereitgestellte Verkehrsuntersuchung diente dem Ziel, die grundsätzliche Machbarkeit der neuen Verkehrsführung nachzuweisen. Bezüglich der erreichbaren Qualitätsstufen der Leistungsfähigkeit wurden diese im weiteren Planungsprozess vom Verkehrsgutachter differenzierter beleuchtet. Diese Ergebnisse sollen in den/die Bebauungsplan/ -pläne in der Fassung für die noch kommende Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB einfließen.

Die von der Stadt beauftragten Verkehrsuntersuchungen gehen zurück auf den Beschluss des Bauausschusses vom 17.11.2008, in dem die Verwaltung beauftragt wurde, die Machbarkeit des Verkehrskonzeptes für die Innenstadt zu überprüfen. Eine **Vorfestlegung** der Verkehrsabschätzung auf die **verkehrlichen Auswirkungen einer von einem Investor geplanten Stadtgalerie war daher nicht erfolgt**.

3. Bezug nehmend auf den **historischen Platzbereich „Fackeltor“** erfolgt die Festlegung, dass das gesamte Areal im Wesentlichen überbaut werden soll.

   Ausgehend von dem beabsichtigten funktionalen Raumprogramm für den Bau einer Stadtgalerie und den durch die örtlichen Bedingungen gegebenen begrenzten baulichen Entwicklungsspielräumen, erfordert die Realisierung einer „Stadtgalerie“ eine **durchgängige Gebäudeausbildung**. Ein wesentlicher Grund dafür ist der für eine optimale bauliche Ausnutzung ungünstige Grundstückszuschnitt, der an seiner schmalsten Stelle die Abwicklung von optimalen Funktionsabläufen im Handelsgeschehen massiv erschwert. Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel abgewickelt werden. Die genaue Zahl der über die Humboldtstraße und die bestehende Rampenanlage zu erschließenden Parkplätze richtet sich nach der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit. Es

sind ca. 500 Stellplätze, wie nach der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros R+T ermittelt, möglich. Vom „Karstadtloch“ ausgehend sind in Richtung Osten 2 Parkebenen beabsichtigt.

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

Der Verlauf der **Stadtmauer** wird durch die geplanten Vorhaben nicht tangiert.

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

4. Zu der Kritik, dass durch das geplante Bauvorhaben einer Stadtgalerie historisch gewachsene **Stadtquartiere durchtrennt** würden, wird auf den Abwägungsvorschlag unter Ziffer 2 der Stellungnahme verwiesen.

   Eine rechtlich verbindliche Festlegung der Sicherung des Durchgangs ist zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weder erforderlich noch sinnvoll. Nach entsprechender Planreife des Bebauungsplans wird die Verbindlichkeit des Durchgangs in einem Städtebaulichen Vertrag oder Kaufvertrag erfolgen. Diese Aspekte berühren keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

5. Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die Ermittlung der Kosten und die Zuordnung zwischen Stadt, Land, Angrenzern (Erschließungsbeiträge) und Investor muss noch differenzierter beleuchtet werden. Wesentliche Ergebnisse der Kostenermittlung werden in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Kostenzusammenstellung erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich

Behandlung der Anregungen verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem Themenbereich Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs wird darauf hingewiesen, dass die Aufwertung der Innenstadt durch die verkehrliche Neuordnung zwar mit dem Projekt der Errichtung einer Stadtgalerie verbunden ist, aber darüber hinausgehende Effekte hat, die zu bedeutenden Mehrwerten in der Innenstadt führen.

6. Zu den vorgetragenen Anregungen bezüglich der **Einzelhandelsverträglichkeit** kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

7. Bezüglich des Vorwurfs der **Falschinformation der Bevölkerung**, im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, ist hervorzuheben, dass für den Einstieg in einen strukturierten Diskussions- und Entscheidungsprozesses von Bedeutung ist, dass ein Investor die Gestaltungsmöglichkeiten für eine Umsetzung eines Vorhabens in den Händen hat. Dass bei Grundstücksverträgen, bei denen wichtige Rahmenbedingungen erst in den weiteren Planungsschritten und Verhandlungen noch zu klären sind, i.d.R. Rücktrittsoptionen bestehen, ist eine gängige Praxis, die nicht weiter kommentiert werden muss.

   Ebenfalls ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu bewerten, inwieweit in der Tagespresse dem Leser die Verbindlichkeit der eingegangenen vertraglichen Bindungen von ECE zum Eigentümer des ehemaligen Karstadtgebäudes jeweils verständlich dargelegt wurde.

   Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der **Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs bzw. eines wettbewerblichen Dialogs** befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen.

   Letztendlich wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen die Durchführung eines Wettbewerbs als nicht zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet.

2. Handelsgesellschaft (Richard-Wagner-Straße)

Es wird vorgetragen:

1. Die Bebauung mit 20.900 m² Verkaufsfläche, einschließlich der Gastronomie- und Dienstleistungsflächen, insgesamt 23.400 m², sei nicht innenstadtverträglich. Entsprechende Gutachten lägen vor. Das Gutachten der Stadt Kaiserslautern, das Flächen von 24.000 bis 28.000 m² noch für innenstadtverträglich erachte, sei „gelinde gesagt“, in der gesamten Bundesrepublik auf Unverständnis gestoßen.

2. Die vollflächige Bebauung führe zu einer Trennung der Stadt Kaiserslautern und sei bauplanerisch absolut unangemessen und widersinnig. Es erfolge eine Zerstörung der „gewachsenen Innenstadt“.

3. Mit dieser überdimensionierten Stadtgalerie werde die doppelte Verkaufsfläche (Innenstadt) in Kaiserslautern geschaffen, was zu einer Verödung der Innenstadt und einer Zerstörung der Urbanität führen würde (Fußgängerzone).

4. Die Stellplatzfrage sei ungeklärt. Einkaufszentren dieser Größenordnung würden 1.000 Stellplätze im Minimum verlangen. Um offensichtlich das Konzept „gangbar zu machen“ - weil das Verkehrsvorgutachten sonst den Zusammenbruch des Verkehrs befürchte - habe man einfach die Parkplätze auf 490 Stellplätze vermindert. Es fehle hierzu jegliche sachliche Begründung, nachdem ursprünglich noch von ca. 790 notwendigen Stellplätzen gesprochen worden wäre.

5. Es fehle ein schlüssiges Verkehrsgutachten.

   Das Vorgutachten habe schon bei dem mündlichen Vortrag in der Fruchthalle die Schwächen dargelegt, die Stellplatzanzahl mit 500 Stellplätzen sei nicht ausreichend, es müssten weitere Stellplätze geschaffen werden.

   Absolut untragbar sei die Verkehrsführung mit der Zusammenführung der Verkehrsströme im Gegenverkehr in der Königstraße zur Humboldtstraße hin, der Zufluss von der Richard-Wagner-Straße und der Pariser Straße.

   Dieser Verkehrsknotenpunkt direkt vor der Spindel sei „keinem“ in der Stadt klarzumachen. Dazukomme, dass zu diesem Verkehrsknotenpunkt noch im gegenläufigen Verkehr der Busverkehr aus der Fruchthallstraße geführt werden solle.

Von der Pariser Straße aus gesehen müsse noch eine Abbiegespur eingeplant werden, während aus der Richard-Wagner-/Königstraße gesehen auch eine Abbiegerspur vorhanden sein müsste. Wie dies bei der Straßenbreite gehen solle, sei niemand zu erklären und bei dem dargestellten Verkehrsaufkommen unmöglich zu realisieren. Erstaunlicherweise sei deshalb auch diese Verkehrsführung in den Plänen nicht eingezeichnet. Es fehle jede Abbiegerspur zur Spindel.

Dazu komme, dass mit einer Ampelanlage zur Mühlstraße hin es zu einem weiteren Rückstau komme. Der Verkehr sei überhaupt nicht flüssig darzustellen.

Dieses „Konzept“ sei auch nicht über mögliche Entlastungen der Süd- und Nordtangente zu verbessern.

6. Die Abstände zu den Grundstücken Flurstück Nr. 313 (Fruchthallstraße 31) und 254/3 (Fackelstraße 29) seien unangemessen (z. B. 10,50 m im 1. OG zur Fl.St.Nr. 313) gering und würden gegen die Landesbauordnung verstoßen.

7. „Beeindruckend“ sei, dass die Straßenbreite der Fruchthallstraße mit 13,50 m inklusive eines Rücksprungs von 3 m zum Stadtgaleriegebäude als ausreichend unterstellt werde. Auf der Seite der Gebäude Fruchthallstraße 31 und 29 sollten 4 m Fußgängerweg vorhanden sein.

   Für den gegenläufigen Busverkehr sollten 6,50 m ausreichend sein und in dieser neuen Fußgängerzone solle man noch flanieren können. Gemäß Vortrag solle der Überbau von 3 m in der Fruchthallstraße auch als Bestuhlungsraum für Gaststätten genutzt werden. Dann bliebe auf dieser Seite kein Gehweg zum „flanieren“.

   Beispielhaft dafür, wie diese Flächenbreite „schön gerechnet wird“, sei der folgende Absatz der Bebauungsplanbegründung. „Danach hat die Fackelstraße einen schmalen Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität. Der Straßenraum zeige einen Schlaucheffekt und der Straßenquerschnitt werde als schmal bezeichnet, was zu einer geringen Aufenthaltsqualität führen würde.“ Es wird die Frage gestellt, ob denn bei der Stadt Kaiserslautern niemand die Breite der Fackelstraße nachgemessen habe. Diese sei anfangs 14 m breit, also breiter als die „gelobte“ neue Fruchthallstraße, im weiteren Bereich schmaler, aber immer noch breiter als die Planung Fruchthallstraße (Überbau). Eine Aufenthaltsqualität durch wenige Bäume zu schaffen wäre auch in der Fackelstraße kein Kunststück.

8. Wie unausgegoren das Gesamtkonzept sei, zeige, dass die Stadt eine Bekanntmachung und frühzeitige Bürgerbeteiligung mache, ohne ein schalltechnisches Gutachten, Gutachten über Klimaökologie und Lufthygiene und Verschattung vorzulegen.

9. Ausdrücklich verwahrt sich die Handelsgesellschaft gegen die Schluchtenbildung in der geplanten Fruchthallstraße mit 10 m Breite von Gebäude zu Gebäude im OG ohne den Unterbau im Einkaufszentrum.

   Dies sei eine ökologische Zumutung, ganz abgesehen von der klimatischen Belastung in der Sommerzeit.

   Es wird auch im Namen und im Auftrag der Wohnnutzer der Gebäude Fruchthallstraße 29 und 31 Einspruch gegen eine solche Verengung eingelegt.

   Das Anwesen Fackelstraße 29 stehe übrigens unter Denkmalschutz (Fassade). Durch die Schluchtenbildung erfolge eine Entwertung, wenn dort die Breite auch 1 m mehr sei.

10. Absolut ungeregelt sei der Anlieferverkehr für das gesamte Einkaufszentrum. Auch insoweit würde an der Tatsächlichkeit vorbei gesehen.

<u>Stellungnahme der zu den aufgeführten Aspekten:</u>

1. Zu den vorgetragenen Anregungen bezüglich der **Einzelhandelsverträglichkeit** kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das entsprechende Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

2. Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Vermeidung einer Trennwirkung, Gliederung bzw. Angemessenheit der Bauvolumina und Zerstörung der gewachsenen Innenstadt** werden zur Kenntnis genommen.

   Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen werden den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

Mit einer zusammenhängenden Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird zugleich der **Straßenraum der Fruchthallstraße und der Königstraße neu definiert**. Mit einer Ausbildung der Fahrbahn mit 6,50 m wird eine ausreichende Breite der Fahrbahn für den erforderlichen gegenläufigen Busverkehr geboten. Auf der Südseite der Fruchthallstraße wird für die

Fußgänger eine Gehwegbreite von 4,00 m angeboten, was im Wesentlichen der heutigen Gehwegbreite entspricht. Der Überbau der Stadtgalerie (Erdgeschosszone) von 3 m in der Fruchthallstraße soll als Gehwegfläche freigehalten werden. Die Sitzflächen für Gaststätten können im Anschluss daran in der Stadtgalerie realisiert werden. Somit ist insgesamt ein lichter Straßenraum der Fruchthallstraße mit 10,5 m (+3,0 m Arkaden) vorgesehen. Die Straßenbreite für die vorgesehene Funktion der Fruchthallstraße als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße entspricht den geltenden Regelwerken. Eine Verbreiterung des Straßenraums, der zu Lasten einer Stadtgalerie erfolgen würde, würde die Funktionsfähigkeit in Frage stellen, da bei einer heute üblichen Mittelgangerschließung, beidseits die erforderlichen Mindesttiefen für die Geschäfte benötigt werden.

3. Zu den vorgetragenen Anregungen bezüglich einer **Verödung der Innenstadt und einer Zerstörung der Urbanität** kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

   Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das entsprechende Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

4. Der formelle **Stellplatznachweis** gemäß Landesbauordnung ist unter dem Aspekt der gesicherten Erschließung ein Thema des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Dieser ist auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erbringen. Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt wurde, ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass über die bestehende Zufahrt maximal 500 Stellplätze angefahren werden können.

   Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Verwaltungsvorschrift ist zu berücksichtigen, dass das ehemalige Karstadt Warenhaus Bestandsschutz genießt. Für die neu hinzukommenden 8.900 m² Verkaufsfläche und 1.600 m² Büro- und Gastronomiefläche werden Stellplätze benötigt. Davon werden 230 Stellplätze in dem erweiterten Parkhaus nachgewiesen. Demnach wären eine geringe Anzahl Stellplätze in der Nähe nachzuweisen oder vom Vor-

habensträger abzulösen.

Insgesamt wird das Angebot von 500 Stellplätzen als ausreichend angesehen, da der Standort der Stadtgalerie aufgrund seiner Lage hervorragend durch den ÖPNV erschlossen ist und nach der Auswertung von Daten des Parkleitsystems in den benachbarten Parkierungsanlagen an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven vorhanden sind (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (City-Parkhaus ca. 160 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze).

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass auch der Wegfall der 115 Parkplätze auf dem Platz des ehemaligen Pfalztheaters durch die Reserven in den vorhandenen Parkierungsanlagen kompensiert werden kann. Sollte dauerhaft ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen in der Innenstadt von Kaiserslautern bestehen, so besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweitung des Parkierungsangebots durch Bau eines Parkdecks im Bereich der Meuthstraße.

5. Das in der Stellungnahme eingeforderte V**erkehrsgutachten** wird zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

   Die **Leistungsfähigkeit** der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsführung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T überprüft. Dabei wurde für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde und zusätzlich im Sinne eines Stresstestes für eine Spitzenstunde mit einer etwa 5 % darüber hinausgehenden Verkehrsbelastung (z.B. für den Fall eines Adventssamstags) die Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Mikrosimulation überprüft und gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) ausgewertet. An den **kritischen Knotenpunkten in der Humboldtstraße und Maxstraße** wird dabei eine ausreichende Qualitätsstufe für die Funktionsfähigkeit erreicht.

   Das Verkehrsgutachten zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB wird auch die **Abbiegebeziehungen** aufzeigen.

   Zu den Stellplätzen wurde bereits unter Punkt 4 Stellung bezogen.

6. Bezüglich der **bauordnungsrechtlichen Abstände** zu den Grundstücken Flurstück Nr. 313 (Fruchthallstraße 31) und 254/3 (Fackelstraße 29) wird darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan lediglich Baugrenzen festgesetzt werden sollen, die als Angebotsplanung den maximalen Rahmen

für Ausnutzung des Grundstücks definieren. Da diese bisher nicht fixiert wurden, kann eine konkrete Prüfung nicht vorgenommen werden. Die Einhaltung der Abstände für das konkrete Bauvorhaben nach der Landesbauordnung ist jedoch ohnehin erst in dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die bisherigen Vorprüfungen zeigen aber, dass eine Stadtgalerie unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Bauordnungsrechts innerhalb der angedachten Bauflächen möglich ist.

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

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

8. Bezüglich der erforderlichen Gutachten wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu ermitteln und zu bewerten sind. Dies bedeutet aber nicht, dass in der Verfahrensstufe der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwingend alle notwendigen Gutachten und deren Ergebnisse vorliegen müssen.

In Hinblick auf eine gerechte Abwägung der verschiedenen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB ist es ausreichend, wenn entsprechende Gutachten erst im Verfahrensschritt der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 eingebracht werden.

Im Rahmen dieser nächsten Beteiligungsphase können sich die Bürger eingehend über die Gutachten und deren Ergebnisse für die Bebauungsplanverfahren informieren. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor, da noch kein rechtskrafterlangender Beschluss gefasst wurde.

9. Die in der Fruchthallstraße vorgesehene Straßenbreite ist für die vorgesehene Funktion der Fruchthallstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich den geltenden Mindestanforderungen der Regelwerke entsprechend. Die bauordnungsrechtlichen Abstände können zudem eingehalten werden. Durch die geplante maßvolle Höhe einer Stadtgalerie wird keine „**Schluchtenbildung**“ erzeugt.

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

10. Der **Anlieferverkehr für die Stadtgalerie** erfolgt im Wesentlichen, wie bereits bei Karstadt**,** über eine Zufahrtsrampe von der Pariser Straße aus. Zusätzlich ist im Verkehrsgutachten eine untergeordnete Anlieferzone nördlich der Stadtgalerie in der Burgstraße vorgesehen.

3. Förderkreis zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V.

Es wird vorgetragen, der Stadtrat habe am 24.8.2009 den Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“ als informelle Planung inhaltlich bestätigt. Am 11.4.2011 habe der Stadtrat dem planerischen Gesamtansatz „Neue Stadtmitte und Stadtgalerie“ auf der Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 0039/2011, der Ergänzungsvorlage Nr. 0176/2011 und der 2. Ergänzungsvorlage Nr. 0178/2011 zugestimmt.

Aus der Beschlussvorlage Nr. 0039/2011/Seite 26 wird zitiert: „Das Projektziel für die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Kaiserpfalz und das Casimirschloss sowie dessen Umfeld in Form eines Rahmenplans liegt darin, die wertvollen historischen Zeugnisse von Kaiserpfalz und Schloss zu sichern, aufzuwerten und erlebbar herauszuarbeiten sowie Visionen für die gestalterische und funktionale Entwicklung des Burgberg als „historisches Herz“ der Stadt Kaiserslautern aufzuzeigen. Übergeordnetes Ziel bei der Umsetzung des Rahmenplans ist die Erlebbarmachung der Geschichte auf Grundlage der Grabungsergebnisse sowie der weiteren historischen Recherchen. Der Rahmenplan zeigt den anzustrebenden städtebaulichen Gesamtzusammenhang des Burgbergs Kaiserslautern im Umfeld von Rathaus, Casimirschloss und Kaiserpfalz und seinen Stellenwert als eine der Keimzellen der Stadt. Der Rahmenplan setzt sich damit auseinander, wie die Wertigkeit der historischen Zeugnisse erhöht werden kann.“

Dieses Projektziel sieht der Förderkreis mit der ebenfalls vom Stadtrat am 11.4.2011 mit gleichen Beschlussvorlagen gefassten Zustimmung der künftigen Verkehrsführung erheblich gefährdet.

Zur Begründung wird über den Ist-Zustand aus der Beschlussvorlage Nr. 0039/2011 von Seite 18 auszugsweise zitiert: „Fruchthalle und Burgstraße weisen zusammen eine werktägliche Verkehrsbelastung von ca. 40.000 Kfz/Tag auf. Damit verbunden sind entsprechende Lärmbelästigungen und Luftverschmutzungen“ „Das Verkehrskonzept sieht eine Verkehrsberuhigung in der Fruchthallstraße vor. Dadurch kann die heute bestehende Insellage aufgelöst und die geplante Stadtgalerie unmittelbar an die Fußgängerzone angebunden werden, was diesem Bereich den Charakter einer Flaniermeile mit Aufenthaltsqualität gibt.“

Der Förderkreis führt sodann aus, dass es in der Beschlussvorlage zwar zu der geplanten Verkehrsführung in der Burgstraße zum Individualverkehr, zum Radwegenetz, zu Buslinien/Haltestellen und Gehwegen Ausführungen gebe, wie sich allerdings diese Verkehrsarten auf die Freiflächen und Verkehrsraumgestaltung für die Burgstraße und das Areal um die historische Stadtmitte auswirken würden, sei jedoch dem Auslegungsverfahren des Bebauungsplanes vorenthalten.

Zum Busverkehr besage die 2. Ergänzungsvorlage Nr. 0178/2011 Seite 4, dass „auch der Bereich vor der Kaiserpfalz künftig nicht von Bushaltestellen tangiert wird.“ Damit sei der Bereich direkt vor der Kaiserpfalz bezeichnet. Was jedoch den Busverkehr vor dem Casimirschloss und gegenüber der historischen Mitte anbelange und welche Konsequenzen und Auswirkungen dies für das Areal habe, sei ebenfalls nicht dargestellt.

Zum Soll-Zustand (Planung) wird ausgeführt, die Planung, die durch die Bauleitplanverfahren öffentlich rechtlich gesichert werden solle, sehe einerseits eine Verkehrsberuhigung in der Fruchthallstraße vor, was ausdrücklich begrüßt werde, andererseits sei vorgesehen, die Burgstraße mit drei Fahrspuren im beiderseiti-

gen Richtungsverkehr zu belegen.

Heute befänden sich zwischen der Straße Willy-Brandt-Platz und Kaiserpfalz auf der Nordseite der Burgstraße vier Bushaltestellen. Das Verkehrskonzept sehe künftig in diesem Bereich acht Bushaltestellen vor. Vor den Resten der Kaiserpfalz seien zwar keine Bushaltestellen vorgesehen, dafür würden die Haltestellen vor dem Casimirsaal noch drei Meter näher an die historischen Bauten heranrücken. Drei Haltestellen seien direkt gegenüber der Kaiserpfalz, auf der Südseite der Burgstraße vorgesehen. Im Zuge der verkehrlichen Neuordnung seien in der Burgstraße auch beiderseitige Radwege geplant, die als Verbindung zwischen der Spittelstraße und der Fachhochschule fungieren sollten.

Aus diesen planerischen Zielvorstellungen ergäben sich folgende Konsequenzen:

Nach den einschlägigen Regelwerken sei je Fahrspur eine Breite von 3,25 m anzunehmen. Daraus resultiere eine künftige Fahrbahnbreite für den Individualverkehr von 9,75 m. Hinzu kämen vor der Kaiserpfalz eine Bushaltespur und vor der Tourist-Info und dem Casimirschloss zwei Bushaltespuren mit einer Regelbreite von je 3 m. Ebenfalls hinzuzurechnen sei der Flächenbedarf für die künftige Radwegeverbindung, die je Richtung mit mindestens 1,75 m anzusetzen sei. Dazu seien noch die Flächen für die beiderseitigen Gehwege zu addieren.

Zwischen Casimirschloss und Tourist-Info betrage die Straßenbreite inklusive Fahrbahnen, Radwegen und Busspuren künftig 19,25 m gegenüber heutigen 12,95 m, zwischen Kaiserpfalz und Fackelbrunnen künftig 16,25 m gegenüber heutigen 12,95 m. Das sei gegenüber der heutigen Situation eine Fahrbahnverbreiterung einschließlich Busspuren von 3,30 m.

Das erklärte Ziel des Rahmenplanes, vor der Kaiserpfalz mehr Fläche zu gewinnen, werde hiermit zunichte gemacht. In der Konsequenz hieße dies, dass der heutige Fahrbahnrand Bushaltestellen auf der Seite der Kaiserpfalz beibehalten und auf der Südseite der Fahrbahnrand etwa drei Meter Richtung Fackelbrunnen verbreitert werden müsse. Der dortige das Stadtbild prägende Baumbestand (vor dem Fackelbrunnen) werde dadurch aber gefährdet. Wenn der künftige Fahrbahnrand nach der derzeitigen Verkehrsplanung etwa da verlaufen würde, wo auch heute der Bordstein an der Busspur verlaufe, betrage der Abstand zu den Fundamentresten des Palas der Kaiserpfalz weniger als vier Meter.

Bedenke man, dass das Ausgrabungsniveau des Palas etwa 1,60 m bis 1,80 m tiefer als das heutige Gelände liege und in diesem Streifen auch noch der Gehweg untergebracht werden müsse, werde klar, dass dies entweder durch eine Stützmauer und/oder drastische Reduzierung der Gehwegbreite von heute drei Meter auf weniger als 1,50 m oder durch eine Brückensteglösung realisiert werden müsse. Es sei denn, man verfülle die Ausgrabungen wieder, was aber nicht ernsthaft diskutabel sei.

Eine Stützmauer, ebenso wie eine Brückensteglösung, würde ein Absturzgeländer zu den historischen Mauerresten der Kaiserpfalz bedingen. Das Beispiel am Pfalztheater zeige, dass dies keinesfalls eine der Bedeutung der Kaiserpfalz adäquate Lösung sein könne. Von einer Aufwertung der Kaiserpfalz und Erlebbarmachung der Stadtgeschichte könne bei einer solchen Lösung nicht im Entferntesten gesprochen werden.

Eine nennenswerte oder partielle Verschmälerung des Gehweges gegenüber der heutigen Situation von 3 m Breite auf 1,50 m oder weniger sei im Hinblick auf die Erlebbarmachung der Ausgrabungen, die Aufenthaltsqualität und im Hinblick auf die Fußgängerfrequenz und einen sicheren Schulweg indiskutabel. Das beabsichtigte Verkehrskonzept bedinge eine erhebliche Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens in der Burgstraße. Bei einer Belastung von schätzungsweise 20.000 Kfz/24h/werktäglich bedeute dies im Bereich der Kaiserpfalz alle 3 bis 4 Sekunden ein Fahrzeug - zuzüglich Busverkehr.

Heute seien im Bereich zwischen Casimirschloss und Kaiserpfalz drei Bushaltestellen. Künftig seien in diesem Areal acht Bushaltestellen geplant, drei davon direkt gegenüber der Kaiserpfalz. Bei solchen Rahmenbedingungen sei eine Aufwertung und Erlebbarmachung der historischen Stadtmitte von Kaiserslautern ad absurdum gebracht. Die Burgstraße werde die Stadtmitte Kaiserslauterns so stark zerschneiden, dass jegliche Aufenthaltsqualität für die Bürger und Gäste unserer Stadt zunichte gemacht werde und das Areal Burgberg als „Eventbereich“ weiterhin mit Flaschen und Müll das bleibe, was es heute sei. Es wird befürchtet, dass die Stadt diese Problemstelle künftig durch ein Geländer und ein Laufgitter – wie am Pfalztheater - lösen werde.

Im öffentlichen Anhörungsverfahren werde dem Bürger in den Darstellungen der Strategische Masterplanung und der Modellplanung eine ausgewogene Freiflächenplanung mit großen fußläufigen Bereichen vor der Kaiserpfalz suggeriert, was aber mit den tatsächlichen Planungen nicht im Entferntesten übereinstimme. Damit würden die Auswirkungen der Verkehrsplanung unrichtig dargestellt und die tatsächlichen Auswirkungen und Ausmaße der Verkehrsführung verharmlost.

Zudem ergäbe sich ein Konflikt mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich vor der Kaiserpfalz. Bewusst oder unbewusst habe man bei der Grenzziehung die aus der Verkehrsplanung resultierenden Konflikte zur Kaiserpfalz und den Ausgrabungen aus dem Planverfahren ausgeklammert. Ohne Einbeziehung von Flächenanteilen der Grundstücksteile auf denen sich die Ruinen der Kaiserpfalz befänden – also Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – lasse sich die Verkehrsplanung nicht umsetzen. Dies könne Anlass zu einer rechtlichen Überprüfung geben. Eine Abwägung zu denkmalpflegerischen und kulturhistorischen Belangen werde hiermit aus der öffentlichen Betrachtung ausgeklammert. Dies

könne aus Sicht der Kaiserpfalz und ihrer Bedeutung für die Stadt und die Region nicht hingenommen werden.

Heute befänden sich im Areal vom Casimirschloss bis zur Kaiserpfalz eine Ampelanlage für die Fußgängerüberquerung, drei Bushaltestellenschilder, Lichtmasten und kaum Verkehrsschilder. Mit der geplanten Anbindung der Schneiderstraße an die Burgstraße quer durch die heutige Grünanlage werde befürchtet, dass bei der Beibehaltung des derzeitigen Verkehrskonzeptes eine Ampelanlage und/oder Schilderbaum erforderlich werde. Die heute schon mehr als störenden und hässlichen Wartepavillons würden dann durch ebenso störende Ampelmaste ersetzt.

Zusammenfassend führt der Förderkreis aus, eine Stadt, die sich ernsthaft um eine Aufwertung ihres Stadtzentrums und ihrer historischen Mitte bemühe, lasse nicht zu, dass störende Verkehrsbelastungen wichtige innerstädtische Funktionsbereiche zerschneiden würden. Bei der derzeitigen Verkehrsplanungen der Stadt Kaiserslautern wäre dies aber der Fall. Die einmalige Chance, die Funktionsbereiche Innenstadt, Einkaufen und Fußgängerzone mit der Funktion Freiraum und historische Mitte zu verknüpfen, werde hiermit vertan.

Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung belege - alleine schon namentlich („Zwischenbericht Verkehrstechnische Machbarkeit Stadtgalerie“) - dass nur „Kleinzellen“, wie die Zu- und Abfahrt zur Stadtgalerie oder die Verkehrsreduzierung in der Fruchthallstraße, und deren Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz untersucht würden. Man habe den Verkehr aus der Fruchthallstraße herausnehmen müssen und habe ihn, ohne weitere Untersuchungen und Machbarkeitsüberprüfungen, der Burgstraße zugeordnet. Untersuchungen, den nicht zielgebundenen Verkehr auf die Nordtangente zu führen, um dadurch eine Entlastung der Burgstraße zu ermöglichen, hätten nicht stattgefunden. Diese elementare Grunduntersuchung von Möglichkeiten, die Stadtmitte wirklich attraktiv zu gestalten, würde im Verkehrsgutachten überhaupt nicht betrachtet und stelle somit einen eklatanten Mangel dar.

Eine stadtverträgliche Verkehrsplanung und Aufwertung der Stadtmitte im Sinne eines aktiven Stadtzentrums könne nur darin gesehen werden, die Trennungseffekte der Fruchthall- und Burgstraße zu reduzieren und den nicht zielgebundenen Verkehr auf die Nordtangente zu verlagern. Dabei sei zum Beispiel erkennbar, dass die heutige Linksabbiegerspur von der Ludwigstraße in die Maxstraße zu kurz sei. Um diesen Verkehr besser aufnehmen zu können, könne man die Spur verlängern - genügend Grünstreifen sei vorhanden. Diese Möglichkeit müsse überprüft werden, um dadurch eine Aufwertung des innerstädtischen Bereichs überhaupt erst zu ermöglichen.

(Die Stellungnahme wird unterstützt mit einer reichhaltigen Bebilderung, die hier nicht wiedergegeben werden kann.)

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Aufgrund der hohen Bedeutung der **zentralen Bushaltestelle** ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Die von der Stadt beauftragten Verkehrsuntersuchungen gehen zurück auf den Beschluss des Bauausschusses vom 17.11.2008, in dem die Verwaltung beauftragt wurde, die Machbarkeit des Verkehrskonzeptes für die Innenstadt zu überprüfen. Bestandteil dieses Konzeptes ist die Verkehrsberuhigung der Fruchthallstraße bei gleichzeitiger Beibehaltung der Burgstraße mit Aufhebung der Einbahnstraßenregelung.

Im Planungsprozess werden die **Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie** soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

Des Weiteren wurden durch Anpassungen des Fahrbahnquerschnitts in der Burgstraße sichergestellt, dass zur Kaiserpfalz ein Mindestabstand von 3 m, ab Hinterkante Gehweg, eingehalten wird.

4. Freunde der Fruchthalle e.V.

In der Stellungnahme wird begrüßt, dass der Bereich nördlich des Schillerplatzes bzw. südlich der Fruchthalle ganz von Bushaltestellen freigehalten werde. Da es dennoch Busverkehr südlich der Fruchthalle geben solle, wird angeführt, dass es erforderlich sei, die Fruchthalle komplett vom Kfz- und Busverkehr zu befreien.

Es wird ausgeführt:
„Sollte es anhand des Verkehrsaufkommens nicht möglich sein, zum TWK-Busverkehr ebenfalls die Regionalbusse zu Schulbeginn/-ende und die E-Busse, die nur zu bestimmten Zeiten verkehren, vor der Querverbindung Schneiderstraße/ Burgstraße anhalten zu lassen, müsste man diese Haltestellen u.E. nach an die heutigen Haltestellen gegenüber der Tourist-Info am Schillerplatz halten lassen, damit sie dann geradeaus weiterfahren können und nicht direkt an der Fruchthalle vorbei fahren. Es kann u.E. nicht angehen, dass man seitens der Stadt und des Fördervereins „Freunde der Fruchthalle“ langfristig plant, die Torbögen auf der südlichen Seite der Fruchthalle wieder zu öffnen, und dann fährt den Menschen beim Verlassen der Fruchthalle direkt der Bus an der Nase vorbei! Hier wäre es schöner und auch für die städtebauliche Anbindung der Fruchthalle an den Schillerplatz besser, wenn vor den ehemalig und künftig wieder geöffneten Torbogen der Fruchthalle ein freies Areal wäre, auf dem sich die Bürgerinnen und Bürger und Gäste dieser Stadt frei bewegen könnten. Eine Abgrenzung könnte durch Pflaster oder durch Pflanzkübel oder ähnliche Abgrenzungsmaßnahmen geschehen.“

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, welches ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Im Planungsprozess werden die **Belange des Denkmalschutzes** soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

Die **Nutzung der Fruchthallstraße** im Bereich der Fruchthalle zwischen Schneiderstraße und Spittelstraße **für den Busverkehr** im Zweirichtungsverkehr ist zwingend erforderlich. Südlich der Tourist Information bzw. östlich der Schneiderstraße sind insgesamt 4 Bushaltestellen (jeweils 2 pro Richtung) vorgesehen. Die dort vorgesehenen Linien (102, 104 und Einsatz-Busse) benötigen die Fruchthallstraße für Zu- bzw. Abfahrt der Haltestellen. Da dieser Bereich jedoch im Wesentlichen nur von diesen beiden Linien befahren wird bedeutet dies eine Busfrequenz von 12 Bussen in der Stunde zuzüglich einiger Einsatzbusse im Querschnitt. Die Regionalbusse sollen diesen Abschnitt nicht befahren. Aufgrund dieser geringen Belastung, der vorgesehenen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h und der Straßenbreite von ca. 21,50 m wird der Busverkehr in diesem Bereich als durchaus verträglich mit den Belangen der Fußgänger und des Denkmalschutzes eingestuft.

5. Planungsbeirat der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Kammergruppe 12

1. Es wird vorgeschlagen, die Öffentlichkeitsbeteiligungen auch im Internet und im Rathausfoyer vorzunehmen, um einem breitere Publikum die Möglichkeit zu geben, sich einzubringen und die noch bestehenden Hemmnisse der Bürger abzubauen.

   Die Auslegung sollte mit einem Rahmenplan ergänzt werden, der auch von Nicht-Fachleuten gelesen werden könne. Es könnten, besser als in den ausgestellten Modellen z.B. die Verkehrsflächen, die Grünfläche und die Organisation des Busbahnhofs und eventuell die Baukörper und Sichtbeziehungen dargestellt werden.

   Die Teilung in zwei Bebauungspläne möge verwaltungstechnisch richtig sein, solle jedoch bei der Lösungsfindung keine Rolle spielen. Die Themen Verkehr, Stadtklima, Immissionen u.a. könnten nur im Zusammenhang gesehen werden. Es sollten bereits bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die wesentlichen, der Verwaltung bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hinaus, Informationen vorgelegt werden. Nur so sei eine sinnvolle Beteiligung bei der Bedeutung dieses Projekts für die Kernstadt

überhaupt möglich.

2. Die Bebauung des zentralen Platzes brächte einen unverträglichen Eingriff in die Stadtstruktur, da hier der ca. 600 Jahre alte und in der gründerzeitlichen Stadtplanung von Bindewald und später von Hussong einbezogene Platz überhöht werde. Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen würden hier für immer zerstört. Zuletzt sei die Freihaltung des zentralen Platzes im städtebaulichen Ideenwettbewerb „Schlosswiese“ Grundsatz der Stadtplanung gewesen. Das städtebauliche Konzept sollte daher an dem historischen Grundriss mit all seinen Bezügen zu den sieben hier ausgehenden Straßen ausgerichtet sein.

   Die Größe der Baukörper müsse sich an der städtebaulichen Verträglichkeit ausrichten. Eine Mall dürfe nicht mit Gewalt in das neu zu konzipierende Stadtzentrum hineingepresst werden.

3. Die Neuordnung des zentralen Busumsteigepunktes zu einem ZOB ließe nicht ausreichend Freifläche vor den Denkmälern an der Burgstraße, reduziere den bestehenden Grünbereich mit dem Baudenkmal Fackelbrunnen und Naturdenkmal Platane weiter und würde durch die Anordnung von Unterstellhallen die angestrebte Großzügigkeit dieses öffentlichen Raums und der Blickbeziehungen stark einschränken. Die im Konzept von Architekt Meckler zum Burgberg vorgestellte Großzügigkeit werde vermisst.

   Die ausgestellten Pläne, Modelle und Texte ließen erkennen, dass die „Neue Stadtmitte“ lediglich aus Mall und ZOB beständen. Ein großzügiger attraktiver öffentlicher Raum mit Erholungsqualität sei für die „Neue Stadtmitte“ auf der Grundlage der vorgestellten Planung nicht möglich.

   Für die städtebauliche Lösungsfindung solle ein Wettbewerb durchgeführt werden.

4. Das Ziel des Flächennutzungsplans, die Heranführung des Grünzugs Lautertal-Kaiserberg in die Kernstadt zur Verbesserung des Stadtklimas werde nicht erreicht. Das Ziel zur Entwicklung eines Erholungsschwerpunktes des Kernbereichs sei nicht erkennbar.

5. Innerhalb des Plangebiets lägen bedeutende Natur- und Baudenkmäler. Auch die außerhalb des Plangebietes liegenden Kulturdenkmäler seien betroffen. Insbesondere sei das Gebäude Fackelstraße 29 als Platzwand und Solitärgebäude zum Fackelrondell ausgerichtet und werde durch die Rückstufung zum Eckgebäude einer Blockrandbebauung entwertet.

6. Der Bebauungsplan beziehe wichtige von Karstadt bisher benutzte Flächen an der Bleichstraße bisher nicht mit ein.

7. Es sei frühzeitig ein Verkehrskonzept erforderlich, um alle relevanten Knotenpunkte bewerten zu können.

   An den ampelgesteuerten Knoten solle die Stufe C auch im Interesse des Immissionsschutzes angestrebt werden.

   Der lichte Straßenraum der Fruchthallstraße sei mit 10,5 m (+3,0 m Arkaden) vorgesehen. Es verblieben somit für Gehwege, Freisitze und Bepflanzung 4,00 m. Die Visualisierung vermittle einen großzügigen Eindruck, lasse aber den Bus- und Anliegerverkehr außer Acht. Es werde keine großzügige Boulevardzone entstehen.

   Die Fackelwoogstraße solle den Zu- und Abgangsverkehr der Richard-Wagner-Straße übernehmen. Die städtebauliche Verträglichkeit (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und die Anfahrbarkeit des Quartiers Wagnerstraße/Löwenstraße/Schmittstraße/Grüner Graben sollten überprüft werden.

   Die Neugestaltung des ZOB nehme weitere Freiflächen in Anspruch. Es bestehe die Gefahr, dass die Sichtbeziehungen entfielen und Kultur- und Naturdenkmale wesentlich beeinträchtigt oder gar gefährdet würden. Die notwendige Freifläche vor der Kaiserpfalz, wie im Konzept Burgberg von Architekt Meckler dargestellt, sei nicht mehr umsetzbar.

Der Planungsbeirat fordere eine zentrale Freihaltung des Platzes Fackelrondell.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

1. Die vorgenommene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben nach den gesetzlichen Vorgaben stattgefunden und stellen daher eine gesetzeskonforme und geeignete Form für die frühzeitige Beteiligung dar.

   Das Ziel der Stadt, eine möglichst breite Öffentlichkeit über die Planungen zu informieren, wurde darüber hinaus durch umfassende, parallel zu den förmlichen Verfahrensschritten vorgenommene Informationsveranstaltungen umgesetzt.

   Der Vorschlag, die Öffentlichkeitsbeteiligungen auch im Internet und im Rathausfoyer vorzunehmen, um einem breitere Publikum die Möglichkeit zu geben sich einzubringen und die noch bestehenden Hemmnisse der Bürger abzubauen, soll bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgegriffen werden.

Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Veränderungen soll im weiteren Planungsablauf ein 3D-Stadtmodell erstellt werden.

Die Teilung in zwei Bebauungspläne spielt, wie angeregt, bei der Lösungsfindung keine Rolle. Die Untersuchungen beziehen sich auf beide Geltungsbereiche und darüber hinaus.

Die Anregung, die Themen Verkehr, Stadtklima, Immissionen im Zusammenhang zu sehen, wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das entsprechende Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

2. Die vorgetragenen Anregungen zu den Themenbereichen **Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** werden zur Kenntnis genommen.

   Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

   Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche

Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von inner-städtischen Quartieren vermieden.

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

Der vom Planungsbeirat angesprochene städtebauliche Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ aus dem Jahr 1999 wurde nach dem Abriss des alten Pfalztheaters initiiert. Es wurden 38 Wettbewerbsbeiträge eingereicht, die interdisziplinäre Lösungsansätze aufzeigten. Als Ergebnis des Wettbewerbs kann festgehalten werden, dass Variationsbreite der Bebauung von intensiver Hochbebauung bis zu großzügig gestalteten Freiflächen reichte und auch die Verkehrslösungen sehr unterschiedlich und teilweise sogar nicht funktionsfähig waren. Eine eindeutige Lösung der Probleme des Plangebiets konnte leider kein Planungsbeitrag leisten.

3. Bezug nehmend auf die **möglichen Verluste von Grünflächen bzw. Grünelementen** durch die Realisierung der Verkehrslösung, insbesondere die Schaffung einer zentralen Bushaltestelle und die Bebauung, der auf dem Gelände des alten Pfalztheaters geplanten Erweiterung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes zur neuen Stadtgalerie bzw. des **Verzichts auf den Planungsansatz, ein großzügiger attraktiver öffentlicher Raum mit Erholungsqualität zwischen Fruchthalle und einer angedachten Verlängerung der Fackelstraße zu schaffen**, muss auf die sich durch die verkehrliche Neuordnung und eine Stadtgalerie ergebenden Aufwertungen der Innenstadt hingewiesen werden.

   Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

   Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendez-vous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

   Im Planungsprozess werden die Belange des Denkmal- und Naturschutzes soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen aus denkmalpflegerischer Sicht, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimir-

saals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wird auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

Die Hauptziele, welche die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte und Stadtgalerie“ rechtfertigen, sind insbesondere die Korrektur der Entwicklungssünden der Vergangenheit auf der „grünen Wiese“. Es wurde zu viel Kaufkraft an den Rand der Stadt abgezogen. Die Entwicklungen sind künftig stärker auf die Kernstadt zu konzentrieren. Weiterhin ist die Verhinderung eines andauernden Karstadt-Leerstands erforderlich. Ohne jegliche Entwicklung würde es zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel kommen, weil der „Frequenzbringer“ Karstadt fehlt. Die Sicherung der Zentralität von Kaiserslautern als Oberzentrum bzw. Erhöhung der Zentralität der Innenstadt steht hiermit im Zusammenhang. Dies soll durch eine Verbesserung der Angebotssituation in der Innenstadt durch Ansiedlung von Magneten erreicht werden. Die Bürger sollen wieder vermehrt in Kaiserslautern einkaufen, sie sollen durch Vielfalt im Angebot und durch Qualität und Kundenservice an die Stadt gebunden werden.

Die Stärkung des Einzelhandels steht dabei im Zusammenhang mit einem Bündel von Maßnahmen, wie der Modernisierung von privater Bausubstanz, der Straßenraum- und Freiraumgestaltung der Innenstadt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, der Ansiedlung neuer Marken, der Unterstützung der Schaffung einer strategischen Einzelhandelsvereinigung oder der Integration informations- und kommunikationstechnikbezogener Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit der Technischen Universität Kaiserslautern.

Da durch die sich erst stufenweise entwickelnde Konkretisierung der verkehrlichen Neugestaltung noch nicht der genaue Umfang von „Grünverlusten“ beziffert werden kann, erfolgt zu diesem Thema noch keine abschließende Stellungnahme.

Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der **Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs** bzw. eines wettbewerblichen Dialogs befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen. Letztendlich wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen die Durchführung eines Wettbewerbs als nicht zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet.

4. Eine Heranführung des **Grünzugs Lautertal-Kaiserberg** in die Kernstadt und die **Entwicklung eines Erholungsschwerpunkts** zur Verbesserung des Stadtklimas bezieht sich auf die Grünkonzeption bzw. Durchgrünung des Stadtgebiets. Wie der Flächennutzungsplan zeigt, sind in der Stadtmitte aber Kerngebietsflächen dargestellt, die eine städtebauliche Nutzung ermöglichen. Es besteht daher kein Widerspruch zur Flächennutzungsplanung.

5. Bezüglich der **Natur- und Baudenkmäler** wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltung Stadtplatane zu keiner Zeit in Frage gestellt wurde. Ebenso ist durch den Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirsaal - Kaiserpfalz“, der durch den Stadtrat beschlossen ist und als Vorgabe für die Planungen in der Stadtmitte behandelt wird, eine Rücksichtnahme auf den historisch bedeutsamen Bereich des „Burgareals“ gefordert.

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

6. Die Anregung, die **Bleichstraße mit einzubeziehen** wird zur Kenntnis genommen.

   Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

   Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das entsprechende Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

7. **Die Leistungsfähigkeit** der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsführung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T überprüft. Dabei wurde für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde und zusätzlich im Sinne eines Stresstestes für eine Spitzenstunde mit einer etwa 5 % darüber hinausgehenden Verkehrsbelastung (z.B. für den Fall eines Adventssamstag) die Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Mikrosimulation auch für die **Fackelwoogstraße** überprüft und gemäß dem Handbuch für

die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) ausgewertet. Danach ist die Anfahrbarkeit der Quartiers Wagnerstraße, Löwenstraße möglich. Die Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

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

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

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendez-vous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen

im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Aufgrund dieser hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Im Planungsprozess werden die Belange des Denkmal- und Naturschutzes soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen aus denkmalpflegerischer Sicht, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

6. Bürgerin (Königsau)

Es wird angeregt, im Bereich der Grünanlagen zwischen „ECE-Center“ und Fruchthalle eine Skaterbahn anzulegen. Hierzu wird ausgeführt, dass für Kinder im Alter von 11 - 17 Jahren eine frei zugängliche Fläche für sportliche Aktivitäten fehle.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Die notwendigen Flächen für die Anlage einer Skaterbahn können, ausgehend von den benötigten Flächen zur Neugestaltung einer zentralen Bushaltestelle, nicht bereitgestellt werden.

Die Anregung lässt sich auf der benannten Fläche nicht realisieren, da hier andere Nutzungen bevorzugt werden.

Für Kinder im Alter von 11 - 17 Jahren kann auf die bestehenden Grünflächen (z.B. am Kolpingplatz) verwiesen werden.

7. Bürgerin und Bürger (St. Franziskus Straße)

1. Zum Bebauungsplan „Burgstraße - Fruchthallstraße“ wird ausgeführt, dass sich der neu gebaute zentrale Busbahnhof am Hauptbahnhof in ca. 1.000 m Entfernung befände und dieser bis heute nicht für als zentraler Umsteigeplatz genutzt werde. Tatsache sei, dass für Menschen, die in die Innenstadt wollten, hier Aus- und Einsteigen möglich sein sollte. Dies könne bei der Durchfahrt durch die Innenstadt ohne Aufenthalt, von Norden kommen auch der schnell zu erreichende Hauptbahnhof sein. Von Süden kommend käme der Hauptbahnhof ohnehin zuerst.

   Es wird angeregt, auf die Vielzahl der Bushaltestellen an der Fruchthalle zugunsten einer größeren Grünanlage zu verzichten und dafür Netzstrecken neu zu gestalten mit einem zentralen Busbahnhof am Hauptbahnhof. Dies käme nach der Auffassung der Bürgerin bzw. des Bürgers auch den Interessen der Hochschule und ihrer Institute entgegen.

2. Zum Bebauungsplan „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird angeregt, die Gebietsabgrenzung auf die Zufahrt zur Stadtgalerie (Verlängerung der Bleichstraße) auszudehnen, da die Anlieferung das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigen könne.

   Es wird berichtet, dass es an Schultagen im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur St. Franziskus-Schule zu Stauungen in der Königstraße käme (Verlängerung der Haagstraße). Bei der geplanten Verkehrslösung müssten einbiegende und nach links aus der St. Franziskusstraße ausfahrende Fahrzeuge den stadtauswärts fahrenden Verkehr kreuzen. Für eine Abbiegespur sei in der Königstraße kein Platz. Ein solcher sei wegen der geringen Beeinträchtigungszeit nicht erforderlich. Die Zufahrt zur St. Franziskus-Schule sei zu lösen.

   Es wird vorgeschlagen, lediglich die Zufahrt in den Schulhof für parkende Lehrer, keine Eltern) zuzulassen. Geschäftsanlieger und angeschlossene Garagenzufahrten seien damit weiterhin erschlossen. Eine Durchfahrt in/durch die St. Franziskus-Straße solle mit Pollern ausgeschlossen werden. Die „scheinbar erforderliche Kiss&Ride Zone“ könne am anderen Ende der St. Franziskus-Straße in der Moltkestraße erfolgen. Die Schule könne dort den Zugang öffnen bzw. den Schülern könne zugemutet werden, die dann verkehrsfreie St. Franziskus-Straße zu Fuß bis zum heutigen Zugang zu benutzen. Eine Ein- und Ausfahrt solle nur noch über die Moltkestraße erfolgen. Die Tatsache, dass es keine Wendemöglichkeit gäbe, sei den wenigen Anwohnern zuzumuten.

3. Über das Quartier Pfaffplatz, Haagstraße, St. Franziskus-Straße entwickle sich ein erstaunlicher Fußverkehr in Richtung Innenstadt. Dieser habe derzeit keine Möglichkeit, das Gebäude des ehemaligen Karstadts unmittelbar an der Ecke neben der Spindel zum Parkdeck zu betreten. Hier solle unbedingt ein Eingang geschaffen werden. Es sei darüber hinaus erforderlich, dass die Erdgeschosszone sowohl unmittelbar von der Königstraße als auch von der Mall betreten werden könne. Die Geschäfte in der Mall sollten auf beiden Seiten (innen und außen) Zugänge erhalten. Nur hierdurch sei eine gewisse Transparenz zu erreichen.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

1. Das Hauptziel aller Fahrten mit dem Stadtbus in Kaiserslautern ist die Innenstadt. Deshalb ist das städtische Bussystem auf die zentralen Haltestellen Rathaus/Schillerplatz ausgerichtet. Diese Haltestellen sind auf jeder Linie ohne Umstieg zu erreichen, was für die Fahrgäste sehr attraktiv ist. Durch das fahrplanmäßige „Rendez-vous“ der Buslinien alle 15 Minuten bestehen für die Fahrgäste zudem ideale Umsteigemöglichkeiten. So ist das gesamte Stadtgebiet auf jeder Relation mit maximal einmaligem Umstieg zu erreichen. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen. Damit besitzen diese Haltestellen in der Stadtmitte die mit Abstand größte Bedeutung im Busverkehr von Kaiserslautern.

   Ein Verzicht auf eine zentrale Haltestelle mit „Rendez-vous“ in der Stadtmitte und deren Verlagerung an den Hauptbahnhof würde für zahlreiche Fahrgäste einen zusätzlichen Umstieg und damit eine Verlängerung der Fahrzeit bedeuten, was die Attraktivität beeinträchtigen würde. Weiterhin bestehen am Hauptbahnhof nicht genügend Haltestellen für die Stadtbusse, so dass ein gleichzeitiges „Rendez-vous“ aller Linien nicht möglich wäre. Auch dies würde zur Erhöhung der Fahrtzeiten und zur Verringerung der Attraktivität beitragen.

   Schließlich haben die Verkehrsunternehmen im Planungsprozess auf die Bedeutung der zentralen Haltestelle und auf die Notwendigkeit, diese in ihrer heutigen Form zu erhalten bzw. weiter zu optimieren, hingewiesen. Dementsprechend positiv fallen auch ihre Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung aus.

2. Die Notwendigkeit einer Gebietsabgrenzung auf die Zufahrt zur Stadtgalerie (Verlängerung der Bleichstraße) soll geprüft werden.

   Die Anregungen enthalten detaillierte Vorschläge zur Verkehrsregelung, welche über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinausgehen. Weiterhin sind einzelne Vorschläge nur unter Beteiligung von Dritten zu reali-

sieren. Die Vorschläge werden im Rahmen der Umsetzung der neuen Verkehrsführung überprüft und gegebenenfalls realisiert. Richtig ist, dass es durch Anbindung der St. Franziskus Straße (St. Franziskus Gymnasium und Realschule) nicht zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Königstraße kommen darf. Wie von den Bürgern vorgeschlagen sollte deshalb, sofern erforderlich das Linksabbiegen und -einbiegen von bzw. in die Königstraße untersagt werden.

3. Die Stadt hat in den bisherigen Gesprächen mit dem Investor immer wieder darauf hingewiesen, dass sich die Stadtgalerie zur Innenstadt hin öffnen muss und sich nicht abschotten darf. Insofern wird auch ein Eingang auf der Westseite der Stadtgalerie, wie von der Bürgerin und dem Bürger vorgeschlagen, begrüßt. Letztendlich ist die Lage der Eingänge und auch ob einzelne Geschäfte sowohl von innen, als auch von außen erschlossen werden, jedoch Bestandteil des Planungskonzeptes des Investors, auf das die Stadt nur bedingt Einfluss nehmen kann.

8. Bürgerin (Ahornallee, Otterberg)

Trotz der eingeplanten Rotunde, erscheine der Baukörper zu mächtig. Es werde mehr Offenheit bevorzugt. Eine Gliederung in zwei Baukörper sei sinnvoll. Auf einem kleinen Platz sollten Sitzmöglichkeiten Bäume und der Fackelbrunnen angeboten werden.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Bezug nehmend auf die Anregungen zu der Größe des Baukörpers, der Transparenz der Glasrotunde und seine Einbindung einer Stadtgalerie in den städtebaulichen Zusammenhang an dem historisch bedeutsamen Platzbereich „Fackeltor“ und der städtebaulichen Verträglichkeit einer Stadtgalerie erfolgt die Abwägung und Festlegung, dass eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ als notwendig angesehen wird, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen zur Attraktivierung der Innenstadt anbieten zu können. Auch die, durch die örtlichen Bedingungen gegebenen begrenzten baulichen Entwicklungsspielräume, erfordern eine durchgängige Gebäudeausbildung einer Stadtgalerie. Ein wesentlicher Grund dafür ist der für eine optimale bauliche Ausnutzung ungünstige Grundstückszuschnitt, der an seiner schmalsten Stelle die Abwicklung von optimalen Funktionsabläufen im Handelsgeschehen massiv erschwert.

Des Weiteren soll für die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Möglichkeit der Abwicklung des Parkverkehrs über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude angeboten werden. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie kann wegen den erheblichen negativen Ein-

flüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie derzeit als nicht zielführend betrachtet werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Mit der zweigeschossigen Unterbringung von Parkplätzen auf einer Stadtgalerie kann der Flächenverbrauch für das Parken gering gehalten werden.

Das durch die bisherigen Festlegungen vorgesehene Gebäudevolumen (Verkaufsflächen im Untergeschoss, Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen, zwei darüber liegende zurückgesetzte Parkebenen), welches im wesentlichen die Gebäudehöhen des bestehenden Karstadtgebäudes fortsetzt, entspricht hinsichtlich der Gebäudehöhe einem für eine Innenstadt bzw. für ein Kerngebiet adäquaten Gebäude, wie es sich in der direkten Nachbarschaft ebenso findet.

9. Bürger (Ludwig-Erhard-Straße)

Es wird ausgeführt, dass man den Ablauf der Planung für die Stadtgalerie und die damit verbundene Diskussion als eine Farce betrachte, bei der es nie eine Umfrage mit echten Alternativen (z.B. Renovierung von Karstadt und Weiterbetrieb als Kaufhaus, Umbau Karstadtgebäude mit Verlängerung bis zum Parkplatz), bis hin zur Frage, ob die Bürger überhaupt eine Mall haben wollten, gegeben hätte.

Der Bürger wendet sich gegen eine „Mall mit großen Kosten“, wobei hohe Kosten für die Infrastruktur und eventuelle „Hintertürchen“ für unvorhergesehene Probleme angeführt werden. Er schreibt: „Die Devise heißt weiterhin, Ankurbeln der Wirtschaft, der Bequemlichkeit und des Genusses, wie hoch das Risiko bzw. die Kosten auch immer sind. Und für Bildung und andere wichtige Dinge ist kein Geld mehr vorhanden.“ Des Weiteren wird eine weiter ansteigende Verschuldung befürchtet.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Die Meinungsäußerung wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf in der Bauleitplanung, da die Regelungsinhalte des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

10. Bürger (Pfeifertälchen)

Man sei mit den ausgelegten Plänen sehr einverstanden und wünsche eine baldige Realisierung des Projekts. Kaiserslautern habe Jahrzehnte Zeit für die Entwicklung der Innenstadt gehabt. Es gäbe jedoch nur noch wenige Fachgeschäfte, dafür aber viele Filialisten, Ramschläden und Leerstände.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die positive Meinungsäußerung wird zur Kenntnis genommen.

11. Bürgerin (Theodor-Heuss-Straße)

Es wird ausgeführt, dass man den Planentwürfen zustimmen würde. Es sei richtig und wichtig die Stadtgalerie auch in der geplanten Größe umzusetzen.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die positive Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

12. Bürger (Pfaffenwoogstraße)

Es wird angeregt, den Gebäudeteil der Stadtgalerie in Richtung Osten (Rathaus, Fruchthalle) in der Geschossigkeit terrassenförmig abzustufen.
In diesem Bereich könne sich Gastronomie, eventuell mit Freisitz ansiedeln, so dass die Besucher einen schönen Ausblick auf die Kaiserpfalz, den zukünftigen Burghügel, die Grünanlage mit Fackelbrunnen und die Fruchthalle hätten.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Eine Abstufung des Gebäudes in der Geschossigkeit ist nicht vorgesehen, da aufgrund der ohnehin beengten Platzsituation das notwendige Volumen für eine nachhaltig attraktive Stadtgalerie nicht geschaffen werden könnte. Zudem wird ein klarer Raumabschluss angestrebt, um der Zone zwischen Stadtgalerie und Fruchthalle eine gute räumliche Einbindung zu geben.

Die Einbeziehung von Gastronomie in die Stadtgalerie soll dem Vorhabensträger überlassen werden. Es ist vorgesehen, bis zu 2.500 m^2 Fläche in der Stadtgalerie mit gastronomischen Betrieben bzw. Dienstleistern zu belegen.

13. Bürger (Albert-Einstein-Straße)

Es wird beanstandet, dass als Planungsziel eine städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals angegeben sei, dabei jedoch eine ganzflächige Bebauung der Grundstücke Karstadt, der danebenliegende Senke, des alten Theaterplatzes und eines Teils der abzutrennenden Fruchthallstraße durch ECE ermöglicht werde.

ECE habe sich eine Auflassungsvormerkung für das Karstadt-Grundstück eintragen lassen. Die anderen drei Grundstücke, die noch in städtischem Besitz ständen, sollten „baureif“ an ECE verkauft werden, um ECE zu ermöglichen, auf den insgesamt vier Grundstücken 20.900 m² reine Verkaufsfläche zuzüglich 2.500 m² Gastronomie und Dienstleister zu errichten.

Die baureife Herrichtung der Grundstücke werde deshalb kritisiert, weil „die Stadt finanziell an der Wand stehe“. Die Übernahme der Verpflichtung zur Baureifmachung, welche die Stadt mindestens 5 Mio. Euro koste, sei ein schwerer Amtspflichtverstoß (§ 839 BGB, Art 34 GG). Der Bürger behalte sich vor, zur gegebener Zeit Strafanzeige wegen Untreue (§ 266 StGB) zu stellen.

Außerdem seien 20.900 m² reine Verkaufsfläche für die Stadt Kaiserslautern nicht verträglich. Die vorhandene Innenstadt werde veröden „und mit Brettern zugenagelt werden“, so wie dies beispielsweise in Siegen der Fall sei. Auch dies führe zu Ansprüchen nach § 839 BGB, Art 34 GG.

Der Bürger stellt die Frage, warum sich der Oberbürgermeister von Anfang an auf ECE festgelegt habe, obwohl andere Möglichkeiten auch jetzt noch vorhanden seien.

Es wird weiterhin das Fehlen einer europaweiten Ausschreibung moniert, so wie dies in einem Schreiben des Regierungspräsidenten aus Trier vom 10.08.2010 erwähnt sei.

Eine vollständige Bebauung der Grundstücke würde die ausreichende Belüftung der Innenstadt verhindern.

Das Projekt sei nicht genehmigungsfähig. Es würden mindestens 1.000 Stellplätze benötigt werden. Vorhanden seien nur 490 Stellplätze. Die Ablösesatzung der Stadt gäbe keinen Anspruch auf Ablösung her. Eine Ablösung müsse daher immer dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen. 500 Stellplätze von 1.000 abzulösen würde zwangsläufig zur Ablehnung des gesamten Projekts führen.

Das „Projekt ECE“ würde zum Verkehrschaos führen.

Die Fruchthallstraße solle als Fußgängerzone zu einer Schlucht von 10.50 m Breite verengt werden und in beide Richtungen Busse fahren. Dies sei nicht verträglich. Verkehrstote seien absehbar.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Gestaltung einer neuen Stadtmitte**, Ermöglichung einer **Zusammenfassung von Grundstücken** um eine Verkaufsfläche von 20.900 m² reine Verkaufsfläche zuzüglich 2.500 m² Gastronomie und Dienstleister zu errichten bzw. **Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben „Stadtgalerie“ eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die Ermittlung der Kosten und die Zuordnung zwischen Stadt, Land, Angrenzern (Erschließungsbeiträge) und Investor muss noch differenzierter beleuchtet werden. Wesentliche Ergebnisse der Kostenermittlung werden in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Kostenzusammenstellung erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem Themenbereich Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs wird darauf hingewiesen, dass die Aufwertung der Innenstadt durch die verkehrliche Neuordnung zwar mit einer Errichtung einer Stadtgalerie verbunden ist, aber darüber hinausgehende Effekte hat, die zu erheblichen Mehrwerten in der Innenstadt führen.

Zu den vorgetragenen Anregungen bezüglich der **Einzelhandelsverträglichkeit** kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Be-

handlung der Anregungen verwiesen.

Bezüglich des **Verhältnisses Stadt zu ECE** wird darauf hingewiesen, dass mit der vertraglichen Bindung von ECE zu dem Besitzer der Karstadtimmobilie ein eigentumsrechtliches Interesse von ECE besteht und somit eine Verhandlungsposition über die Bebauungsmöglichkeiten in Gang gesetzt wurde, wie dies auch bei anderen Liegenschaften in der Stadt selbstverständliche Praxis ist. Eine Vorfestlegung auf ECE hat es zu keiner Zeit gegeben. Dieser Aspekt bezieht sich auch nicht auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans

Zur Thematik, ob der vorgesehene **Verkauf des Grundstücks des alten Pfalztheaters** zum Zwecke der Errichtung der Stadtgalerie Kaiserslautern einen **vergaberechtlich relevanten Vorgang** darstellt, ist anmerken, dass vergaberechtlich die Veräußerung des Grundstücks nur dann bedeutsam wäre, wenn sie mit einem Bauauftrag im Rechtssinne verbunden wäre. Bauaufträge sind nach § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) Verträge über die Ausführung oder die gleichzeitige Planung und Ausführung eines Bauvorhabens oder eines Bauwerkes für den öffentlichen Auftraggeber, das Ergebnis von Tief- oder Hochbauarbeiten ist und eine wirtschaftliche oder technische Funktion erfüllen soll, oder einer dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugute kommende Bauleistung durch Dritte gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen. Damit wird das wirtschaftliche Interesse eines öffentlichen Auftraggebers an der Bauleistung als Voraussetzung für einen öffentlichen Auftrag und damit für eine Ausschreibungspflicht in den Vordergrund gestellt. Die damit verbundenen Zweifelsfragen, wie sie insbesondere durch die nationale Rechtsprechung in Deutschland bis dahin gesehen worden sind, sind durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 25.03.2010 (Az.: C-451/08) nunmehr geklärt und beseitigt. Ein öffentlicher Auftrag liegt insofern nur vor, wenn der Auftragnehmer eine einklagbare Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen übernimmt, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zugute kommt. Die Einklagbarkeit ist dabei in einem wörtlichen Sinne zu verstehen. Insbesondere reicht es nicht aus, wenn sich der Veräußerer des Grundstücks ein Rücktrittsrecht für den Fall vorbehält, dass der Zweck, für den das Grundstück vorgesehen ist, nicht innerhalb einer bestimmten Frist erfüllt wird. Nicht ausreichend für die Annahme eines Bauauftrages ist auch, dass der öffentliche Auftraggeber seine städtebaulichen Regelungszuständigkeiten ausübt. Mit diesem Urteil hat der EuGH die so genannte „Aalhorn-Rechtsprechung“ des OLG Düsseldorf, nach der bereits dann ein Bauauftrag im Sinne des Vergaberechts gegeben sein sollte, wenn die Kommune ein bloßes Interesse an dem Bauvorhaben verfolgt, korrigiert. Die bloße Ausübung der städtebaulichen Regelungskompetenz reicht für das geforderte wirtschaftliche Interesse des öffentlichen Auftraggebers deswegen nicht aus, weil die Kommune dem Grundstückseigentümer mit der Aufstellung von Bauleitplänen noch kein Nutzungsrecht im Sinne einer Baukonzession verschafft. Eine Vertragsgestaltung, die der Stadt ein einklagbares Recht auf Erfüllung einer von den Investoren einzugehenden Bauverpflichtung einräumen

würde, ist nicht vorgesehen. Bei dem vorgesehenen Grundstücksverkauf handelt es sich somit um einen Vorgang, der gemäß § 100 Abs. 2 h GWB nicht dem Vergaberechtsregime unterliegt.

Die vorgetragenen Anregungen zur **Belüftung der Innenstadt** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es erfolgt hiermit folglich nur eine Zwischennachricht.
Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Der formelle **Stellplatznachweis** gemäß Landesbauordnung ist unter dem Aspekt der gesicherten Erschließung ein Thema des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Dieser ist auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erbringen. Im Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt wurde, ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass über die bestehende Zufahrt maximal 500 Stellplätze angefahren werden können.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Verwaltungsvorschrift ist zu berücksichtigen, dass das ehemalige Karstadt Warenhaus Bestandsschutz genießt. Für die neu hinzukommenden 8.900 m² Verkaufsfläche und 1.600 m² Büro- und Gastronomiefläche werden entsprechende zusätzliche Stellplätze benötigt. Davon werden 230 Stellplätze in dem erweiterten Parkhaus nachgewiesen. Demnach wären eine geringe Anzahl Stellplätze in der Nähe nachzuweisen oder vom Vorhabensträger abzulösen.

Insgesamt wird nach derzeitigem Kenntnisstand das Angebot von 500 Stellplätzen als ausreichend angesehen, da der Standort der Stadtgalerie aufgrund seiner Lage hervorragend durch den ÖPNV erschlossen ist und nach der Auswertung von Daten des Parkleitsystems in den benachbarten Parkierungsanlagen an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven vorhanden sind (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus Pfalz-theater ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Sams

tagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (City-Parkhaus ca. 160 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze).

Es wird davon ausgegangen, dass auch der Wegfall der 115 Parkplätze auf dem Platz des ehemaligen Pfalztheaters durch die Reserven in den vorhandenen Parkierungsanlagen kompensiert werden kann. Sollte dauerhaft ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen in der Innenstadt von Kaiserslautern bestehen, so besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweitung des Parkierungsangebots durch Bau eines Parkdecks im Bereich der Meuthstraße.

Die Leistungsfähigkeit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsführung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T überprüft. Dabei wurde für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde und zusätzlich im Sinne eines Stresstestes für eine Spitzenstunde mit einer etwa 5 % darüber hinausgehenden Verkehrsbelastung (z.B. für den Fall eines Adventssamstag) die Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Mikrosimulation überprüft und gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) ausgewertet. Ein **Verkehrschaos** ist demnach **nicht zu erwarten**.

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

Die Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

14. Bürger (Rudolf-Diesel-Straße)

Der Bürger formuliert Bedenken und Anregungen zu den Bebauungsplanentwürfen, „um etwaige Regressansprüche und um Schaden von der Stadt abzuwenden“.

Der Entwurf verstoße prinzipiell gegen Grundsätze des Abwägungsgebotes und der Verhältnismäßigkeit:

Der Name „Neue Mitte“ suggeriere, dass an Stelle der Stadtmitte Kaiserslautern eine „Neue Stadtmitte“ gebaut werden solle. Wenn das beabsichtigt wäre, sei die Planung „pervers“. Sein Vorschlag ist die Streichung des Namens.

Der ca. 250 m lange Block riegele einen ganzen Stadtteil ab, wie dies in ähnlicher Form auf Rügen mit dem „Bauwerk Prora“ gegenüber der Ostsee geschehen sei.

Er vermisse bei den Kosten die Aufführung der ca. 5 Mio. Euro, die allein für die Verlegung des Hauptabwasserkanals erforderlich seien.

Es würde die Chance zu Schaffung einer zusammenhängenden Grünanlage in der an Grünflächen armen City vertan. Daher wäre die Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche zwischen Fruchthalle und einer angedachten Verlängerung der Fackelstraße erwünscht.

Bei der Realisierung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Bebauung würden ca. 1.000 Pkw Stellplätze erforderlich sein. Da aber nach allen Veröffentlichungen nur etwa 500 Stellplätze im Bereich des Bauvorhabens nachgewiesen würden, sei eine Genehmigung des geplanten Bauvorhabens nicht rechtens. Auch eine Ablöse von Stellplätzen an anderer Stelle in dieser Größenordnung sei unzulässig. Daher sei auch der Bebauungsplan bezüglich seiner zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Offen bliebe, ob die Beschlussfassung über einen Bebauungsplan für ein ganz bestimmtes Bauvorhaben – wie aus allen amtlichen Veröffentlichungen bekannt ist, handele es sich hierbei um das Bauvorhaben der ECE – und die hieraus folgende Vergabe einer innerstädtischen Grundstücksfläche ohne Ausschreibung vor den EU-Gremien Bestand haben würde.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

Die Aussagen, der Entwurf verstöße prinzipiell gegen Grundsätze des Abwägungsgebotes und der Verhältnismäßigkeit und die Bezeichnung der Namensgebung des Projektes als „perverse“ Planung kann keinen bauleitplanerisch relevanten Sachverhalten zugeordnet werden.

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden in der Abwägung den Zielen nachgeordnet, u. a. durch den Bau einer Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an

eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

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

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es erfolgt hiermit folglich nur eine Zwischennachricht. Die Ermittlung der Kosten und die Zuordnung zwischen Stadt, Land, Angrenzern (Erschließungsbeiträge) und Investor muss noch differenzierter beleuchtet werden. Wesentliche Ergebnisse der Kostenermittlung werden in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Kostenzusammenstellung erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem Themenbereich Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs wird darauf hingewiesen, dass die Aufwertung der Innenstadt durch die verkehrliche Neuordnung zwar mit einer Errichtung einer Stadtgalerie verbunden ist, aber darüber hinausgehende Effekte hat, die zu wesentlichen Mehrwerten in der Innenstadt führen.

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

Aufgrund dieser hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Im Planungsprozess werden die Belange des Denkmal- und Naturschutzes soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen aus denkmalpflegerischer Sicht, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

Die Hauptziele, welche die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte und Stadtgalerie“ rechtfertigen, sind insbesondere die Korrektur der Entwicklungssünden der Vergangenheit auf der Grünen Wiese. Es wurde zu viel Kaufkraft an den Rand der Stadt abgezogen. Die Entwicklungen sind künftig stärker auf die Kernstadt zu konzentrieren. Weiterhin ist die Verhinderung eines andauernden Karstadt-Leerstands erforderlich. Ohne jegliche Entwicklung würde es zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel kommen, weil der Frequenzbringer Karstadt fehlt.

Die Sicherung der Zentralität von Kaiserslautern als Oberzentrum bzw. Erhöhung der Zentralität der Innenstadt steht hiermit im Zusammenhang. Dies soll durch eine Verbesserung der Angebotssituation in der Innenstadt durch Ansiedlung von Magneten erreicht werden. Die Bürger sollen wieder vermehrt in Kaiserslautern einkaufen, sie sollen durch Vielfalt im Angebot und durch Qualität und Kundenservice an die Stadt gebunden werden.

Die Stärkung des Einzelhandels steht dabei im Zusammenhang mit einem Bündel von Maßnahmen, wie der Modernisierung von privater Bausubstanz, der Straßenraum- und Freiraumgestaltung der Innenstadt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, der Ansiedlung neuer Marken, der Unterstützung der Schaffung einer strategischen Einzelhandelsvereinigung oder der Integration informations- und kommunikationstechnikbezogener Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit der Technischen Universität Kaiserslautern.

Da durch die sich erst stufenweise entwickelnde Konkretisierung der verkehrlichen Neugestaltung noch nicht der genaue Umfang von „Grünverlusten“ beziffert werden kann, erfolgt zu diesem Thema noch keine abschließende Stellungnahme.

Das Ziel, die möglichen Verluste an Grünflächen bzw. Grünelementen zu vermeiden, zu minimieren sowie geeignete innerstädtische Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, ist Gegenstand des zum Bebauungsplan gehörenden Umweltberichts. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Der formelle **Stellplatznachweis** gemäß Landesbauordnung ist unter dem Aspekt der gesicherten Erschließung ein Thema des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Dieser ist auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erbringen. Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt wurde, ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass über die bestehende Zufahrt maximal 500 Stellplätze angefahren werden können.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Verwaltungsvorschrift ist zu berücksichtigen, dass das ehemalige Karstadt Warenhaus Bestandsschutz genießt. Für die neu hinzukommenden 8.900 m² Verkaufsfläche und 1.600 m² Büro- und

Gastronomiefläche werden entsprechend zusätzliche benötigt. Davon werden 230 Stellplätze in dem erweiterten Parkhaus nachgewiesen. Demnach wären eine geringe Anzahl Stellplätze in der Nähe nachzuweisen oder vom Vorhabensträger abzulösen.

Insgesamt wird nach derzeitigem Kenntnisstand das Angebot von 500 Stellplätzen als ausreichend angesehen, da der Standort der Stadtgalerie aufgrund seiner Lage hervorragend durch den ÖPNV erschlossen ist und nach der Auswertung von Daten des Parkleitsystems in den benachbarten Parkierungsanlagen an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven vorhanden sind (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus Pfalztheater ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (City-Parkhaus ca. 160 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze).

Es wird davon ausgegangen, dass auch der Wegfall der 115 Parkplätze auf dem Platz des ehemaligen Pfalztheaters durch die Reserven in den vorhandenen Parkierungsanlagen kompensiert werden kann. Sollte dauerhaft ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen in der Innenstadt von Kaiserslautern bestehen, so besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweitung des Parkierungsangebots durch Bau eines Parkdecks im Bereich der Meuthstraße.

Zur Thematik, ob der vorgesehene **Verkauf des Grundstücks des alten Pfalztheaters** zum Zwecke der Errichtung der Stadtgalerie Kaiserslautern einen **vergaberechtlich relevanten Vorgang** darstellt, ist anmerken, dass vergaberechtlich die Veräußerung des Grundstücks nur dann bedeutsam wäre, wenn sie mit einem Bauauftrag im Rechtssinne verbunden wäre. Bauaufträge sind nach § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) Verträge über die Ausführung oder die gleichzeitige Planung und Ausführung eines Bauvorhabens oder eines Bauwerkes für den öffentlichen Auftraggeber, das Ergebnis von Tief- oder Hochbauarbeiten ist und eine wirtschaftliche oder technische Funktion erfüllen soll, oder einer dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugute kommende Bauleistung durch Dritte gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen. Damit wird das wirtschaftliche Interesse eines öffentlichen Auftraggebers an der Bauleistung als Voraussetzung für einen öffentlichen Auftrag und damit für eine Ausschreibungspflicht in den Vordergrund gestellt. Die damit verbundenen Zweifelsfragen, wie sie insbesondere durch die nationale Rechtsprechung in Deutschland bis dahin gesehen worden sind, sind durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 25.03.2010 (Az.: C-451/08) nunmehr geklärt und beseitigt. Ein öffentlicher Auftrag liegt insofern nur vor, wenn der Auftragnehmer eine einklagbare Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen übernimmt, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zugute kommt. Die Einklagbarkeit ist dabei in einem wörtlichen Sinne zu verstehen. Insbesondere

reicht es nicht aus, wenn sich der Veräußerer des Grundstücks ein Rücktrittsrecht für den Fall vorbehält, dass der Zweck, für den das Grundstück vorgesehen ist, nicht innerhalb einer bestimmten Frist erfüllt wird. Nicht ausreichend für die Annahme eines Bauauftrages ist auch, dass der öffentliche Auftraggeber seine städtebaulichen Regelungszuständigkeiten ausübt. Mit diesem Urteil hat der EuGH die so genannte „Aalhorn-Rechtsprechung“ des OLG Düsseldorf, nach der bereits dann ein Bauauftrag im Sinne des Vergaberechts gegeben sein sollte, wenn die Kommune ein bloßes Interesse an dem Bauvorhaben verfolgt, korrigiert. Die bloße Ausübung der städtebaulichen Regelungskompetenz reicht für das geforderte wirtschaftliche Interesse des öffentlichen Auftraggebers deswegen nicht aus, weil die Kommune dem Grundstückseigentümer mit der Aufstellung von Bauleitplänen noch kein Nutzungsrecht im Sinne einer Baukonzession verschafft. Eine Vertragsgestaltung, die der Stadt ein einklagbares Recht auf Erfüllung einer von den Investoren einzugehenden Bauverpflichtung einräumen würde, ist nicht vorgesehen. Bei dem vorgesehenen Grundstücksverkauf handelt es sich somit um einen Vorgang, der gemäß § 100 Abs. 2 h GWB nicht dem Vergaberechtsregime unterliegt.

15. Bürger (Steinmetzstraße)

Zur Verkehrsplanung hat ein Bürger Bedenken geäußert, ob das Verkehrskonzept um den Komplex Einkaufgalerie herum funktionieren würde.

Er halte es durchaus für möglich, dass es auf einer mit 4 Lichtsignalanlagen geregelten Strecke von ca. 300 Metern, auf der Kreuzungs-, Abbiege- und Querungsverkehr stattfinden würden, bei der derzeitigen Verkehrsplanung zu größeren Stauungen kommen könnte. In dem Verkehrsgutachten werde zwar erwähnt, dass der Fußgänger- und Fahrradverkehr bei der Beurteilung berücksichtigt worden seien, jedoch sei die beabsichtigte Fußgängerquerung über die Maxstraße von der Mühlstraße aus in Richtung Fackelstraße im Gutachten nicht ausgezeichnet. Gerade dort dürften jedoch nach Planungsvorstellungen längere Querungszeiten bzw. höhere Querungsfrequenzen zu erwarten sein.

Durch die Verlegung der Fachhochschule zum Kammgarngelände und der möglicherweise beabsichtigen Verlegung von Parkplätzen in ein gegebenenfalls noch zu errichtendes Parkhaus in der Meuthstraße, werde an der oben benannten Querungsstelle ein erheblich höherer Besucherstrom zu erwarten sein.

Dieser werde wohl dadurch verstärkt, dass es, wie momentan aus der Modellplanung ersichtlich, an der zum Tourismusbüro zugewandten Seite anscheinend nun doch keine Zugangsmöglichkeit zur Einkaufsgalerie entstehe und somit der Besucherverkehr aus Norden zumindest teilweise den Übergang Mühlstraße/Alter Theaterplatz benutzen werden müsse.

Es werde vorgeschlagen, das Gelände Ecke Pariser Straße/Schusterstraße aufzukaufen, um dort ein Parkhaus zu errichten. Von diesem Parkhaus könnte für Fahrzeuge eine Querungsmöglichkeit über die Pariser Straße geschaffen werden. Die Besucher der Einkaufsgalerie könnten trockenen Fußes in die Einkaufsgalerie gelangen, der Verkehrsfluss Maxstraße, Fackelwoogstraße, Pariser Straße wäre erheblich entlastet. Die von ECE ursprünglich beabsichtigte Parkplatzgröße könnte zumindest annähernd erreicht werden. Der Verkehr könnte im gesamten Bereich schneller ablaufen.

Zu der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Konzepts „Neue Stadtmitte“ werde angemerkt, dass für das Gelingen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität von entscheidender Bedeutung sei. Das Errichten der Einkaufsgalerie für sich allein werde diesen Effekt nur schwer erzielen können. So sei auch der attraktiven Umfeldgestaltung eine hohe Bedeutung beizumessen.

Bei Errichtung des Busbahnhofes im Osten der Einkaufsgalerie werde wohl kaum noch eine Möglichkeit bleiben, dort einen Grünstreifen zu errichten. Der verkehrsberuhigte Bereich südlich der Einkaufsgalerie müsse zweispurig zur Verfügung gestellt werden, dem Fußgängerverkehr bliebe bei einer Straßenbreite von 10,50 m noch ein Streifen von ca. 4,50 m. Bei einem in zwei Fahrtrichtungen verlaufenden Busverkehr würden die Busse den Streckenabschnitt wohl in engen Zeitabständen durchfahren. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger wäre erheblich eingeschränkt, die Insellage nur teilweise aufgelöst.

Im Gegenzug würde man die Burgstraße nördlich der Fruchthalle wohl in beiden Fahrtrichtungen weiter befahren lassen und keine verkehrsberuhigte Wegstrecke anbieten. Weiter sei es wohl gewollt, dass die Schneiderstraße über die Spange Fruchthallstraße erreicht werden könne.

Es werde vorgeschlagen, den Verkehr auf der Burgstraße nur bis zur künftigen Abzweigung Schneiderstraße in beiden Fahrtrichtungen zuzulassen. Weiter sollte diese Wegstrecke nur dem Anliegerverkehr gestattet werden. Fahrten des Individualverkehrs in der Stadt von West nach Ost bzw. umgekehrt sollten somit hauptsächlich über die Ludwigstraße und Lauterstraße geführt werden.

Der Rest der Burgstraße nördlich der Fruchthalle solle als Busbahnhof und Taxistand (Car Sharing bzw. Fahrradverleih) genutzt und für den Individualverkehr gesperrt werden. So könnten notfalls auch Teile des Grüns neben dem Theaterparkhaus für diese Zwecke genutzt werden. Der Verzicht auf das notwendige Grün erscheine dem Bürger dort sinnvoller als im Osten der Einkaufsgalerie.
So könne das Befahren der Königstraße/Fruchthallstraße, südlich der Einkaufsgalerie, durch Busse völlig unterbleiben oder zumindest nur in einer Fahrtrichtung erfolgen.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die Leistungsfähigkeit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsführung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T überprüft. Dabei wurde für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde und zusätzlich im Sinne eines Stresstestes für eine Spitzenstunde mit einer etwa 5 % darüber hinausgehenden Verkehrsbelastung (z.B. für den Fall eines Adventssamstag) die Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Mikrosimulation überprüft und gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) ausgewertet. An den kritischen Knotenpunkten in der Humboldtstraße und Maxstraße wird dabei eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht, was als ausreichend anzusehen ist.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird auch die Qualität der Fußgängerquerung an dem signalisierten Überweg zwischen der Stadtgalerie und der Mühlstraße untersucht. Hierfür wurde im Dezember 2010 eine Fußgängerzählungen an einem Adventssamstag mit Heimspiel des 1. FCK als Basis für den Stresstest durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass diese Belastung deutlich über der eines Werktages, auch nach der vollständigen Verlagerung der Fachhochschule in das Kammgarn Gelände liegt. Die Ergebnisse der Simulation werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Die Idee, auf dem Gelände Ecke Pariser Straße/Schusterstraße ein Parkhaus zu errichten, wird zur Kenntnis genommen. Eine Realisierung der Idee bedarf jedoch einer privaten Initiative.

Zu der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Konzepts „Neue Stadtmitte“ wurde angemerkt, dass auch der attraktiven Umfeldgestaltung eine hohe Bedeutung beizumessen sei. Dies hat der Stadtrat erkannt und bereits in den Sitzungen am 17.06.2010 (Beschluss über die Planungs- und Handlungsstruktur) und am 11.04.2011 (Grundsatzbeschluss) hierzu wesentliche Rahmenbedingungen definiert. Zudem ist das Projekt „Neue Stadtmitte Kaiserslautern“ eingebunden in das Städtebauliche Entwicklungskonzept zum „Aktiven Stadtzentrum Kaiserslautern“, welches am 16.05.2011 durch den Stadtrat als langfristiges Konzept zur Aufwertung der Innenstadt beschlossen wurde.

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

Aufgrund dieser hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Die Hauptziele, welche die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte und Stadtgalerie“ rechtfertigen, sind insbesondere die Korrektur der Entwicklungssünden der Vergangenheit auf der „grünen Wiese“. Es wurde zu viel Kaufkraft an den Rand der Stadt abgezogen. Die Entwicklungen sind künftig stärker auf die Kernstadt zu konzentrieren. Weiterhin ist die Verhinderung eines andauernden Karstadt-Leerstands erforderlich. Ohne jegliche Entwicklung würde es zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel kommen, weil der Frequenzbringer Karstadt fehlt. Die Sicherung der Zentralität von Kaiserslautern als Oberzentrum bzw. Erhöhung der Zentralität der Innenstadt steht hiermit im Zusammenhang. Dies soll durch eine Verbesserung der Angebotssituation in der Innenstadt durch Ansiedlung von Magneten erreicht werden. Die Bürger sollen wieder vermehrt in Kaiserslautern einkaufen, sie sollen durch Vielfalt im Angebot und durch Qualität und Kundenservice an die Stadt gebunden werden.

Die Stärkung des Einzelhandels steht dabei im Zusammenhang mit einem Bündel von Maßnahmen, wie der Modernisierung von privater Bausubstanz, der Straßenraum- und Freiraumgestaltung der Innenstadt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, der Ansiedlung neuer Marken, der Unterstützung der Schaffung einer strategischen Einzelhandelsvereinigung oder der Integration informations- und kommunikationstechnikbezogener Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit der Technischen Universität Kaiserslautern.

Da durch die sich erst stufenweise entwickelnde Konkretisierung der verkehrlichen Neugestaltung noch nicht der genaue Umfang von „Grünverlusten“ beziffert werden kann, erfolgt zu diesem Thema noch keine abschließende Stellungnahme.

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

Zu dem **Vorschlag, den Verkehr auf der Burgstraße nur bis zur künftigen Abzweigung Schneiderstraße in beiden Fahrtrichtungen zuzulassen,** den Rest der Burgstraße, nördlich der Fruchthalle, als Busbahnhof und Taxistand (Car Sharing bzw. Fahrradverleih) zu nutzen und Fahrten des Individualverkehrs in der Stadt von West nach Ost bzw. umgekehrt und somit hauptsächlich über die Ludwigstraße und Lauterstraße zu führen wird ausgeführt, dass die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsführung auf einem Linienkonzept basiert, welches dem Bauausschusses in der Sitzung vom 17.11.2008 vorgestellt wurde. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, dieses auf seine Machbarkeit hin zu prüfen. Hierfür wurde 2010 an das Büro R+T ein Auftrag für eine Verkehrsuntersuchung vergeben, in der die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt wurde.

Wesentliche Ziele, wie die Reduzierung der Trennwirkung der Ost-West-Achse und die weitgehende Aufhebung der Insellage von Fruchthalle und des Bereiches mit dem ehemaligen Karstadt Kaufhaus können durch diese neue Verkehrsführung erreicht werden. Die Verkehrsbelastung kann gegenüber dem heutigen Zustand von 24.000 - 27.000 Kfz/24h (Burg- und Fruchthallstraße) nach Umsetzung des Verkehrskonzeptes auf 14.000 - 17.000 Kfz/24h (Burgstraße) insgesamt deutlich reduziert werden, wobei in der Fruchthallstraße der motorisierte Individualverkehr gänzlich ausgeschlossen wird.

Bei einer kompletten Sperrung der Ost-West-Achse im Bereich Fruchthallstraße und Burgstraße für den motorisierten Individualverkehr kommt es zu Mehrbelastungen in der Martin-Luther-Straße, der Maxstraße und der Nordtangente. Gerade auf der Nordtangente kommt es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von ca. 20 %, wobei insbesondere eine Zunahme bei den kritischen Verkehrsströmen der Linksabbieger zu verzeichnen ist. Nach den Untersuchungen von

R+T sind die Knoten Lauterstraße/Maxstraße und Ludwigstraße/Martin-Luther-Straße im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit als schwierig anzusehen. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch bauliche Maßnahmen an den Knotenpunkten der Nordtangente erforderlich wären um diese Verkehrsströme abzuwickeln. Diese wurden jedoch erst vor einigen Jahren mit Fördermitteln des Landes umgebaut.

Im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des/der Bebauungsplans/ -pläne mit der neuen Verkehrsführung wurde deshalb auf eine weitere Untersuchung der oben dargestellten Variante verzichtet.

16. Bürgerin (Kandinskystraße)

Die Bürgerin führt aus, dass in anderen größeren deutschen Städten das Stadtbild von großen Plätzen und großzügigen und freien Straßenräumen lebe. z.B. in der Ludwigstraße in Mainz, der Grüngürtel in Frankfurt, der Wasserturm in Mannheim. Ihre Befürchtung sei, dass durch die Bebauung durch eine Stadtgalerie es zu einer Schluchtenbildung in der Fruchthallstraße komme, was für die Bürger wenig attraktiv sei.

Die bestehenden Malls in anderen Städten besäßen auf Dauer keine zukunftsfähige Attraktivität, da 1. die Kaufkraft immer weiter sinken würde und man daher längerfristig nicht weiter auf privaten Konsum setzen könne und 2. psychologisch gesehen diese räumlich verdichtete Reizüberflutung einen Stressor darstelle und nicht zu dem propagierten gemütlichen Bummeln führe. Diese künstliche „Indoor-Welt“ gehe am Naturell des Menschen vorbei.

In der Stellungnahme werden folgende Lösungsvorschläge benannt:

- Attraktivierung der bestehenden Fußgängerzone durch architektonisch hochwertige Glasüberdachung.
- Verlagerung der Geschäfte aus der Merkurstraße in die bestehenden Leerstände/ 1-Euro Shops der Innenstadt, mit Aufwertung der Bestandsläden so dass insgesamt eine Anzahl von attraktiven Läden entsteht, wie sie in der ECE Mall zahlenmäßig angedacht ist.
- Bebauung des alten Theaterplatzes mit einer kleineren Mall und damit Erhaltung einer größeren Freifläche.
- Anlocken von ortsfremden Besuchern durch städtische Veranstaltungen mit Alleinstellungscharakter (70.000 Menschen kommen zu der Halloween Parade, Stadtgolf in Fribourg, Mainz lebt auf seinen Plätzen, Auto Sinfonie in Mannheim, seien weitere Beispiele). Die Gesellschaft veränderte sich in den

letzten Jahren von der Konsum- zur Spaß-/Eventgesellschaft. Dieser Trend sowie die demografische Entwicklung sollten längerfristig genutzt werden.

Ihre Befürchtung sei, dass Kaiserslautern unter dem Aspekt eines Minderwertigkeitskomplexes, keine „richtige“ Großstadt zu sein, sich mit einem überdimensionierten Glasgebäude sich in falscher Weise aufzuwerten versuche.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

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

Zu der Anregung, dass die **Kaufkraft künftig sinken werde**, wird darauf hingewiesen, dass die rückläufige Bevölkerungsentwicklung bei der Abschätzung des künftigen Kaufkraftvolumens in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung bereits eingeflossen ist.

Die kritische persönliche Haltung bezüglich einer „**künstlichen Indoor-Welt**“ wird zur Kenntnis genommen. Bei der Diskussion über die Veränderungen der Einzelhandelslandschaft, hierbei insbesondere über den Rückgang der Bedeutung des Betriebstyps Warenkaufhaus und der zunehmenden Realisierung von innerstäd-

tischen Shopping-Malls, kann jedoch auf umfangreiche Untersuchungen und Erfahrungsberichte (z.B. Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren; Junker, Kühn, Nitz, Pump-Uhlmann; 2008) hingewiesen werden. Durch die Erfahrungsberichte kann insgesamt eine Annahme solcher Einkaufszentren durch die Bürger und eine Stärkung der städtischen Zentren dokumentiert werden.

Zu den in der Stellungnahme benannten **Lösungsvorschlägen** ist zu vermerken:

- Eine Attraktivierung der bestehenden Fußgängerzone durch eine architektonisch hochwertige Glasüberdachung zu erreichen soll weiter auf deren Umsetzbarkeit geprüft werden.

- Eine Verlagerung der Geschäfte von den Stadträndern in die bestehenden Leerstände/ 1-Euro Shops der Innenstadt, in Verbindung mit einer Aufwertung der Bestandsläden, wäre zu begrüßen. Dies setzt private Initiativen voraus.

- Der Vorschlag, die Bebauung des alten Theaterplatzes mit einer kleineren Mall zu gestalten und damit eine größere Freifläche zu erhalten, ist bereits vorangehend behandelt.

- Das Anlocken von ortsfremden Besuchern durch städtische Veranstaltungen mit Alleinstellungscharakter trägt zur Attraktivierung der Innenstadt bei. Über die bestehenden Veranstaltungen hinaus wird vor dem Hintergrund der Finanzlage eine Ausweitung der städtischen Veranstaltungen als nicht machbar angesehen. Privat finanzierte Veranstaltungen zur Ergänzung des Angebotes werden begrüßt.

17. Bürgerin (Villenstraße)

Die Bürgerin hat zu Protokoll gegeben:

1. Baukörper sei zu massiv, verdränge den dringend benötigten Freiraum und das letzte Grün für die Durchlüftung der Stadt. Nach Durchstich Schneiderstraße und Burghügelumgestaltung verbliebe nur noch die Stadtplatane und 1-2 Bäume in der Senke. Alle Aussagen bei Untersuchungen der letzten Jahre wie Begrünung und Rückbau von Versiegelungen in diesem Bereich würden damit ad absurdum geführt.

2. Es sei zu befürchten, dass die jetzt erlaubte Parkplatzkapazität von 490 Pkw im Verhältnis zur Verkaufsfläche nicht ausreichen werde, um einen „wirtschaftlichen Betrieb der Stadtgalerie“ zu erreichen. Damit entstehe der Zwang, die Stellplätze auf der Stadtgalerie zu erhöhen (zusätzliche Kapazitäten in den beiden geplanten Parkdecks auszunutzen oder sogar aufzustocken). Der geplante Bau sei zwar von 28.000 m² auf 20.900 m² Verkaufs-

fläche geschrumpft, aber ohne seine Ausmaße groß zu verringern. Ein Verkehrschaos sei damit vorprogrammiert und die Stadt werde dann eine zweite Spindel und eine weitere Abfahrmöglichkeit im Osten genehmigen müssen.

3. Der überlange Baukörper hebe die immer beklagte Insellage des Karstadtgebäudes auf, schaffe dafür aber eine viel einschneidendere Trennung. Der Burghügel mit seinen Ausgrabungen werde durch den dort vorbei fließenden erhöhten Verkehr völlig abgehängt, eventuell durch die vermehrten Abgase geschädigt. Die geplanten Busunterstände und Haltestellen würden eine zusätzliche Mauer bilden, Brunnen und Stadtplatane wären dazwischen eingezwängt. Auch die Fruchthalle werde durch die Verlängerung der Schneiderstraße in die Burgstraße auf eine tote Insel gedrängt.

4. Die Skizzen und Bilder suggerierten Grün, wo Leitungen liegen würden und nie Bäume gepflanzt werden könnten und einen nahtlosen Übergang von Stadtgalerie zu Platane und Brunnen. Das Buskonzept allerdings siehe da eine Straße vor und eine Lieferzone für die Stadtgalerie. Dies sei eine Unmöglichkeit an dieser Stelle. Solche geschönten Darstellungen seien ein Betrug am Bürger.

5. Es wären noch nie reale Zahlen für die städtischen Investitionen genannt worden. Es wurde die Frage gestellt, was es die Stadt koste, das Gelände baureif zu machen mit Kanalverlegung und dem gesamten innerstädtischen Straßenumbau.

6. Weiterhin wurde gefragt, wo die Sicherungen seien, dass wirklich 160 Millionen investiert würden. Das sei die Summe bei 28.0000 m² Verkaufsfläche gewesen. 20.900 m² Verkaufsfläche würden ein Viertel weniger Gewinn bedeuten. Es sei nicht glaubhaft, dass die Investoren darauf verzichten.

<u>Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:</u>

1. Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** werden zur Kenntnis genommen.

   Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden in der Abwägung den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

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

Bezug nehmend auf die **möglichen Verluste von Grünflächen bzw. Grünelementen** durch die Realisierung der Verkehrslösung (z.B. Durchstich Schneiderstraße), insbesondere auch durch die Schaffung einer zentralen Bushaltestelle und die Bebauung, der auf dem Gelände des alten Pfalztheaters geplanten Erweiterung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes zur neuen Stadtgalerie, muss auf die sich durch die verkehrliche Neuordnung und eine Stadtgalerie ergebenden erheblichen Aufwertungen der Innenstadt hingewiesen werden.

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendez-vous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Aufgrund dieser hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Im Planungsprozess werden die Belange des Denkmal- und Naturschutzes soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen aus denkmalpflegerischer Sicht, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

Die Hauptziele, welche die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte und Stadtgalerie“ rechtfertigen, sind insbesondere die Korrektur der Entwicklungssünden der Vergangenheit auf der „grünen Wiese“. Es wurde zu viel Kaufkraft an den Rand der Stadt abgezogen. Die Entwicklungen sind künftig stärker auf die Kernstadt zu konzentrieren. Weiterhin ist die Verhinderung eines andauernden Karstadt-Leerstands erforderlich. Ohne jegliche Entwicklung würde es zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel kommen, weil der Frequenzbringer Karstadt fehlt. Die Sicherung der Zentralität von Kaiserslautern als Oberzentrum bzw. Erhöhung der Zentralität der Innenstadt steht hiermit im Zusammenhang. Dies soll durch eine Verbesserung der Angebotssituation in der Innenstadt durch Ansiedlung von Magneten erreicht werden. Die Bürger sollen wieder vermehrt in Kaiserslautern einkaufen, sie sollen durch Vielfalt im Angebot und durch Qualität und Kundenservice an die Stadt gebunden werden.

Die Stärkung des Einzelhandels steht dabei im Zusammenhang mit einem Bündel von Maßnahmen, wie der Modernisierung von privater Bausubstanz, der Straßenraum- und Freiraumgestaltung der Innenstadt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, der Ansiedlung neuer Marken, der Unterstützung der Schaffung einer strategischen Einzelhandelsvereinigung oder der Integration informations- und kommunikationstechnikbezogener Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit der Technischen Universität Kaiserslautern.

Da durch die sich erst stufenweise entwickelnde Konkretisierung der verkehrlichen Neugestaltung noch nicht der genaue Umfang von „Grünverlusten“ beziffert werden kann, erfolgt zu diesem Thema noch keine abschließende Stellungnahme.

Das Ziel, die möglichen Verluste an Grünflächen bzw. Grünelementen zu vermeiden, zu minimieren sowie geeignete innerstädtische Ausgleichsmaß nahmen aufzuzeigen ist Gegenstand des zum Bebauungsplan gehörenden Umweltberichts. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

2. Der formelle **Stellplatznachweis** gemäß Landesbauordnung ist unter dem Aspekt der gesicherten Erschließung ein Thema des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Dieser ist auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erbringen. Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt wurde, ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass über die bestehende Zufahrt maximal 500 Stellplätze angefahren werden können.

   Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Verwaltungsvorschrift ist zu berücksichtigen, dass das ehemalige Karstadt Warenhaus Bestandsschutz genießt. Für die neu hinzukommenden 8.900 m² Verkaufsfläche und 1.600 m² Büro- und Gastronomiefläche werden entsprechend zusätzliche Stellplätze benötigt. Davon werden 230 Stellplätze in dem erweiterten Parkhaus nachgewiesen. Demnach wären eine geringe Anzahl Stellplätze in der Nähe nachzuweisen oder vom Vorhabensträger abzulösen.

   Insgesamt wird nach derzeitigem Kenntnisstand das Angebot von 500 Stellplätzen als ausreichend angesehen, da der Standort der Stadtgalerie aufgrund seiner Lage hervorragend durch den ÖPNV erschlossen ist und nach der Auswertung von Daten des Parkleitsystems in den benachbarten Parkierungsanlagen an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven vorhanden sind (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus Pfalztheater ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (City-Parkhaus ca. 160 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze).

   Es wird davon ausgegangen, dass auch der Wegfall der 115 Parkplätze auf dem Platz des ehemaligen Pfalztheaters durch die Reserven in den vorhandenen Parkierungsanlagen kompensiert werden kann. Sollte dauerhaft ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen in der Innenstadt von Kaiserslautern bestehen, so besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweitung des Parkierungsangebots durch Bau eines Parkdecks im Bereich der Meuthstraße.

   Im Zuge der **Verringerung der Verkaufsfläche von 28.000 m² auf 20.900 m²** wurden die äußeren Ausmaße verringert und interne Verlustflächen berücksichtigt, so dass sich die Reduzierung nicht nur auf die Außenhülle überträgt.

Die Leistungsfähigkeit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsführung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T überprüft. Dabei wurde für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde und zusätzlich im Sinne eines Stresstestes für eine Spitzenstunde mit einer etwa 5 % darüber hinausgehenden Verkehrsbelastung (z.B. für den Fall eines Adventssamstag) die Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Mikrosimulation überprüft und gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) ausgewertet. An den kritischen Knotenpunkten in der Humboldtstraße und Maxstraße wird dabei eine ausreichende Qualitätsstufe für die Funktionsfähigkeit erreicht, was als ausreichend anzusehen ist. Ein **Verkehrschaos** ist damit nicht zu erwarten. Die Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

3. Die Ausführungen zu den Stichworten „überlanger Baukörper“, „Insellage des Karstadtgebäudes“ sind bereits vorgehend mit behandelt worden.

   Zur Äußerung, der **Burghügel mit seinen Ausgrabungen werde durch den dort vorbei fließenden erhöhten Verkehr völlig abgehängt** wird ausgeführt, dass aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle es das Ziel der Planung ist, diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

   Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendez-vous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

   Im Planungsprozess wurden die Belange des Denkmal- und Naturschutzes soweit als möglich berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Optimierung der Planung konnte sichergestellt werden,

dass im Bereiche der ehem. Kaiserpfalz in jedem Fall ein Mindestabstand von 3 Metern (ab Hinterkante Gehweg) eingehalten wird.

4. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den informellen Bürgerinformationsveranstaltungen gezeigten Schaubilder dienten zur Verdeutlichung von angestrebten Endlösungen, hier auch im Bezug zu der **möglichen Straßenraumbepflanzung**.

   Im Zuge der erforderlichen Konkretisierungen der einzelnen Planungen sind nun die Ansprüche des Individualverkehrs, des ÖPNV, der Fußgänger und Radfahrer sowie der Angrenzer mit den Zielen der Stadtdurchgrünung zu harmonisieren. Die Problematik der beengten Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt und der im Untergrund dicht gedrängten Leitungen wird die Umsetzung der angestrebten Bepflanzung vor Probleme stellen und hohe Anforderungen an die Lösungsansätze stellen.

   Die in den Schautafeln aufgezeigte Bepflanzung wird als Zielsetzung bestätigt. Sie soll in der weiteren Planung, soweit möglich, umgesetzt werden. Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der Verkehrs- und Freiflächenplanungen differenzierter beleuchtet werden. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Entwurfsplanungen erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

5. Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die Ermittlung der Kosten und die Zuordnung zwischen Stadt, Land, Angrenzern (Erschließungsbeiträge) und Investor muss noch differenzierter beleuchtet werden. Wesentliche Ergebnisse der Kostenermittlung werden in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Kostenzusammenstellung erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

   Im Zusammenhang mit dem Themenbereich Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs wird darauf hingewiesen, dass die Aufwertung der Innenstadt durch die verkehrliche Neuordnung zwar mit einer Errichtung einer Stadtgalerie verbunden ist, aber darüber hinausgehende Effekte hat, die zu erheblichen Mehrwerten in der Innenstadt führen.

6. Die angekündigte **Investition in Höhe von 160 Millionen Euro** soll, soweit rechtlich möglich, durch den Vorhabensträger in den entsprechenden Unterlagen für die Öffentlichkeitsbeteiligung konkretisiert und in den planbegleitenden Verträgen abgesichert werden.

18. Bürger (Schumannstraße)

Zum Thema Stadtgalerie hat der Bürger zu Protokoll gegeben, dass er nach Lesen des Gutachtens den Eindruck habe, dass der Individualverkehr nach wie vor durch die Stadt geführt werden solle. Die Frage für ihn sei, warum das nötig sei. Besser wäre es, den Verkehr über die Nordtangente zu führen. Dass an den Kreuzungspunkten mögliche Änderungen anstehen würden, bliebe natürlich einer Untersuchung vorbehalten. Vorteil einer solchen Lösung wäre, dass der ganze Bereich zwischen Maxstraße und Fruchthallstraße den Fußgängern zur Verfügung stünde. Zumal man den öffentlichen Verkehr auf die nördliche Teilfahrbahn an der Maxstraße verlegen könnte und die Fruchthallstraße komplett frei bliebe, ausgenommen selbstverständlich Anlieger und Anlieferung. Damit würde auch eine Entspannung in dem Anfahrbereich zum Parkdeck der Stadtgalerie erfolgen können.

Die kritischen Knotenpunkte seien Pariser Straße/Humboldtstraße und Burgstraße/Maxstraße sowie Königstraße/Fackelwoogstraße. Eine zentrale Buseinrichtungsfläche könne auch zwischen dem Casimirsaal und dem Verkehrszentrum geschaffen werden. Eine vernünftige Verkehrsabwicklung oder -anbindung bliebe über einen Kreisverkehr im Bereich Spittelstraße angebunden. Das grundsätzliche Verkehrskonzept könne so gestaltet sein, dass der durchgehende Verkehr über die Nordtangente abgewickelt und die Andienung der verschiedenen Stadtbereiche durch Schleifen ermöglicht würde.

Bei dem jetzigen Konzept würden die nordwestlichen Stadtteile (Mühlstraße) von dem übrigen Stadtkernbereich total abgetrennt werden, da die Verkehrsmenge in der Maxstraße ein Queren der Fußgänger gar nicht mehr möglich mache.

Er betone, dass er ein wertfreies Verkehrskonzept für den Innenstadtbereich vermisse. Eine Vorgabe der Verkehrsführung durch die Maxstraße, mit all den negativen Dingen die damit zusammenhängen würden, halte er für nicht erstrebenswert.

Es müsse eine Untersuchung erfolgen, die verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufzeigten, die man dann aus verschiedenen Gesichtswinkeln betrachte, um eine Lösung herauszusuchen.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Zu der Anregung, den Verkehr über die Nordtangente zu führen, wird ausgeführt, dass die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsführung auf einem Linienkonzept basiert, welches dem Bauausschusses in der Sitzung vom 17.11.2008 vorgestellt wurde. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, dieses auf seine Machbarkeit hin zu prüfen. Hierfür wurde 2010 an das Büro R+T ein Auftrag für eine Verkehrsuntersuchung vergeben, in der die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt wurde.

Wesentliche Ziele, wie die Reduzierung der Trennwirkung der Ost-West-Achse und die weitgehende Aufhebung der Insellage von Fruchthalle und des Bereiches mit dem ehemaligen Karstadt Kaufhaus können durch diese neue Verkehrsführung erreicht werden. Die Verkehrsbelastung kann gegenüber dem heutigen Zustand von 24.000 - 27.000 Kfz/24h (Burg- und Fruchthallstraße) nach Umsetzung des Verkehrskonzeptes auf 14.000 - 17.000 Kfz/24h (Burgstraße) insgesamt deutlich reduziert werden, wobei in der Fruchthallstraße der motorisierte Individualverkehr gänzlich ausgeschlossen wird.

Bei einer kompletten Sperrung der Ost-West-Achse im Bereich Fruchthallstraße und Burgstraße für den motorisierten Individualverkehr kommt es zu Mehrbelastungen in der Martin-Luther-Straße, der Maxstraße und der Nordtangente. Gerade auf der Nordtangente kommt es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von ca. 20 %. Wobei insbesondere eine Zunahme bei den kritischen Verkehrsströmen der Linksabbieger zu verzeichnen ist. Nach den Untersuchungen von R+T operieren die Knoten Lauterstraße/Maxstraße und Ludwigstraße/Martin-Luther-Straße an der Grenze der Leistungsfähigkeit. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch bauliche Maßnahmen an den Knotenpunkten der Nordtangente erforderlich wären um diese Verkehrsströme abzuwickeln. Diese wurden jedoch erst vor einigen Jahren mit Fördermitteln des Landes umgebaut.

Im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Bebauungsplanes mit der neuen Verkehrsführung wurde deshalb auf eine weitere Untersuchung der oben dargestellten Variante verzichtet.

Die Leistungsfähigkeit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsführung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T überprüft. Dabei wurde für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde und zusätzlich im Sinne eines Stresstestes für eine Spitzenstunde mit einer etwa 5 % darüber hinausgehenden Verkehrsbelastung (z.B. für den Fall eines Adventssamstag) die Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Mikrosimulation überprüft und gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) ausgewertet. An den kritischen Knotenpunkten in der Humboldtstraße und Maxstraße wird dabei eine ausreichende Qualitätsstufe für die Funktionsfähigkeit erreicht, was als ausreichend anzusehen ist.

Die Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

Bezug nehmend auf die Kritik einer Abtrennung der nordwestlichen Stadtteile ist bereits mit Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 festgelegt, dass das gesamte Areal im Wesentlichen überbaut werden soll.

Ausgehend von dem erforderlichen funktionalen Raumprogramm für den Bau einer Stadtgalerie und den durch die örtlichen Bedingungen gegebenen begrenzten baulichen Entwicklungsspielräumen, erfordert die Realisierung einer „Stadtgalerie“ eine durchgängige Gebäudeausbildung. Ein wesentlicher Grund dafür ist der für eine optimale bauliche Ausnutzung ungünstige Grundstückszuschnitt, der an seiner schmalsten Stelle die Abwicklung von optimalen Funktionsabläufen im Handelsgeschehen massiv erschwert. Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel abgewickelt werden.

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

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

Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

19. Bürgerin (Rummelstraße)

Die Bürgerin äußerte, das geplante Vorhaben sei zu groß. Eine kleinere Bebauung wäre für Kaiserslautern angebrachter, wie der andere Anbieter es geplant hätte. Die Erfahrung in anderen Städten zeigten, dass Geschäfte aus der Innenstadt herausgehen und die Leerstände noch größer würden.

Zudem würden immer mehr freie Flächen zugebaut und dadurch verschwänden Bäume und Grünanteile aus der Innenstadt.

Die Baureifmachung des Geländes durch die Stadt sei teurer, als der städtische Grundstücksverkauf an ECE einbringe. Weiterhin solle die Stadt das städtische Grundstück nicht verkaufen, sondern in der öffentlichen Hand behalten.

Im Bereich des Busbahnhofs blieben durch die neue Planung kaum Grünflächen mehr übrig. Die letzte Reduzierung der Fläche sei Augenwischerei."

Stellungnahme der zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen zur **Einzelhandelsverträglichkeit** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in das entsprechende Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Größe, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina und Vermeidung einer Sperrwirkung** werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden in der Abwägung den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater" wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion" entfalten können.

Ausgehend von dem erforderlichen funktionalen Raumprogramm für den Bau einer Stadtgalerie und den durch die örtlichen Bedingungen gegebenen begrenzten baulichen Entwicklungsspielräumen, erfordert die Realisierung einer „Stadtgalerie" eine durchgängige Gebäudeausbildung. Ein wesentlicher Grund dafür ist der für eine optimale bauliche Ausnutzung ungünstige Grundstückszu-

schnitt, der an seiner schmalsten Stelle die Abwicklung von optimalen Funktionsabläufen im Handelsgeschehen massiv erschwert.

Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

Mit einer zusammenhängenden Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird zugleich der **Straßenraum der Fruchthallstraße und der Königstraße neu definiert**. Mit einer Ausbildung der Fahrbahn mit 6,50 m wird eine ausreichende Breite der Fahrbahn für den erforderlichen gegenläufigen Busverkehr geboten. Auf der Südseite der Fruchthallstraße wird für die Fußgänger eine Gehwegbreite von 4,00 m angeboten, was im Wesentlichen der heutigen Gehwegbreite entspricht. Der Überbau der Stadtgalerie (Erdgeschosszone) von 3 m in der Fruchthallstraße soll als Gehwegfläche freigehalten werden. Die Sitzflächen für Gaststätten können im Anschluss daran in der Stadtgalerie realisiert werden. Somit ist insgesamt ein lichter Straßenraum der Fruchthallstraße mit 10,5 m (+3,0 m Arkaden) vorgesehen. Die Straßenbreite für die vorgesehene

Funktion der Fruchthallstraße als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße entspricht den geltenden Regelwerken. Eine Verbreiterung des Straßenraums, der zu Lasten einer Stadtgalerie erfolgen würde, würde die Funktionsfähigkeit in Frage stellen, da bei einer heute üblichen Mittelgangerschließung, beidseits die erforderlichen Mindesttiefen für die Geschäfte benötigt werden.

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

Das Liniennetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, das ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Zwar beginnen bzw. enden alle Regionalbuslinien am Hauptbahnhof, aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, besitzen die Haltestellen in der Stadtmitte auch im Regionalbusverkehr ein große Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Aufgrund dieser hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es das Ziel der Planung diese auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden.

Im Planungsprozess werden die Belange des Denkmal- und Naturschutzes soweit als möglich auch weiterhin berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen aus denkmalpflegerischer Sicht, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des Casimirsaals (Rathaus A) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an die Innenstadt anzubinden.

Die Hauptziele, welche die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte und Stadtgalerie“ rechtfertigen, sind insbesondere die Korrektur der Entwicklungssünden der Vergangenheit auf der Grünen Wiese. Es wurde zu viel Kaufkraft an den Rand der Stadt abgezogen. Die Entwicklungen sind künftig stärker auf die Kernstadt zu konzentrieren. Weiterhin ist die Verhinderung eines andauernden Karstadt-Leerstands erforderlich. Ohne jegliche Entwicklung würde es zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel kommen, weil der Frequenzbringer Karstadt fehlt. Die Sicherung der Zentralität von Kaiserslautern als Oberzentrum bzw. Erhöhung der Zentralität der Innenstadt steht hiermit im Zusammenhang. Dies soll durch eine Verbesserung der Angebotssituation in der Innenstadt durch Ansiedlung von Magneten erreicht werden. Die Bürger sollen wieder vermehrt in Kaiserslautern einkaufen, sie sollen durch Vielfalt im Angebot und durch Qualität und Kundenservice an die Stadt gebunden werden.

Die Stärkung des Einzelhandels steht dabei im Zusammenhang mit einem Bündel von Maßnahmen, wie der Modernisierung von privater Bausubstanz, der Straßenraum- und Freiraumgestaltung der Innenstadt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, der Ansiedlung neuer Marken, der Unterstützung der Schaffung einer strategischen Einzelhandelsvereinigung oder der Integration informations- und kommunikationstechnikbezogener Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit der Technischen Universität Kaiserslautern.

Da durch die sich erst stufenweise entwickelnde Konkretisierung der verkehrlichen Neugestaltung noch nicht der genaue Umfang von „Grünverlusten“ beziffert werden kann, erfolgt zu diesem Thema noch keine abschließende Stellungnahme.

Das Ziel, die möglichen Verluste an Grünflächen bzw. Grünelementen zu vermeiden, zu minimieren sowie geeignete innerstädtische Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen ist Gegenstand des zum Bebauungsplan gehörenden Umweltberichts. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es erfolgt hiermit folglich nur eine Zwischennachricht. Die Ermittlung der Kosten und die Zuordnung zwischen Stadt, Land, Angrenzern (Erschließungsbeiträge) und Investor muss noch differenzierter beleuchtet werden. Wesentliche Ergebnisse der Kostenermittlung werden in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Kostenzusammenstellung erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeits- und Behör-

denbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem Themenbereich Kosten, Baureifmachung, Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs wird darauf hingewiesen, dass die Aufwertung der Innenstadt durch die verkehrliche Neuordnung zwar mit einer Errichtung einer Stadtgalerie verbunden ist, aber darüber hinausgehende Effekte hat, die zu wesentlichen Mehrwerten in der Innenstadt führen.

20. Bürger (Hahnenbalz)

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Kaufkraft in der Region stagniere und sich um die Kaufkraft auch gleichartige Einkaufszentren in den umliegenden Städten bewerben würden. Es würde der Mall daher nicht gelingen, zusätzliche Kaufkraft nach Kaiserslautern zu holen. Es werde zu einem Wettbewerb zwischen Mall und dem ansässigen Einzelhandel um die Kaufkraft in Kaiserslautern kommen.

Siege in diesem Wettbewerb die Mall, würde die übrige Innenstadt weiter austrocknen. Siege der ansässige innenverträgliche Einzelhandel, so werde die Mall sich nicht rentieren.

Im ersten Fall würde es zu einer Verödung der Innenstadt kommen; im zweiten Fall zum Leerstand der Mall, im schlimmsten Fall zu beiden. Auf der Strecke bliebe in jedem Fall die Chance, die Stadtmitte städtebaulich sinnvoll und räumlich ansprechend zu gestalten.

Das in Befürchtung der negativen Folgen der Mall angekündigte Leerstandsmanagement für die Innenstadt solle besser bereits jetzt eingesetzt werden, um den Leerstand des vorhandenen Karstadtgebäudes zu beheben.

Sei die Mall erst einmal gebaut, werde das Leerstandsmanagement wegen fehlender überschüssiger Kaufkraft keine Chance gegen die geschäftliche Austrocknung der übrigen Innenstadt haben. Die Wiederbelebung des Karstadt wäre dagegen innenstadtverträglich. Die Chance, die Stadtmitte städtebaulich sinnvoll und räumlich ansprechend zu gestalten, bliebe erhalten.

Der Bürger verweist in Ergänzung auf Ausführungen in seinem Leserbrief („Ungetüm von Bauwerk“, Rheinpfalz vom 28.10.2010), der die bauliche Dimension und Größe der geplanten Verkaufsfläche moniert und eine gestaltete grüne Mitte einfordert und auf seinen Vorschlag „Neues Fackelrondell“ vom 15.01.2011, der u.a. eine geringfügige Erweiterung des Karstadtgebäudes, eine Tiefgarage bis zur Tourist-Info, einen im Kreis geführten Individualverkehr um das Karstadtgebäude und das Gelände des „Alten Pfalztheaters“ sowie einen Busbahnhof nördlich der Fruchthalle vorsieht.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Zu der Anregung, dass die **Kaufkraft künftig sinken** werde, wird darauf hingewiesen, dass die rückläufige Bevölkerungsentwicklung bei der Abschätzung des künftigen Kaufkraftvolumens in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung bereits eingeflossen ist.

In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung wird durch die Gutachter weiterhin ausgeführt, dass es zwar auch zu einem Wettbewerb zwischen Mall und dem ansässigen Einzelhandel um die Kaufkraft in Kaiserslautern kommen wird. Es wird aber vor allem gelingen **zusätzliche Kaufkraft nach Kaiserslautern** zu holen.

Es ist beabsichtigt, ein **Leerstandsmanagement zeitnah zu installieren**.

Bezug nehmend auf die Ausführungen dem Leserbrief („Ungetüm von Bauwerk", Rheinpfalz vom 28.10.2010) und die Anregungen zu der **Größe des Baukörpers**, der **Transparenz der Glasrotunde** und seine **Einbindung einer Stadtgalerie in den städtebaulichen Zusammenhang** an dem historisch bedeutsamen Platzbereich „Fackeltor" und der **städtebaulichen Verträglichkeit einer Stadtgalerie** erfolgt die Festlegung, dass eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater" als notwendig angesehen wird, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen zur Attraktivierung der Innenstadt anbieten zu können. Auch die, durch die örtlichen Bedingungen gegebenen begrenzten baulichen Entwicklungsspielräume, erfordern eine durchgängige Gebäudeausbildung einer Stadtgalerie. Ein wesentlicher Grund dafür ist der für eine optimale bauliche Ausnutzung ungünstige Grundstückszuschnitt, der an seiner schmalsten Stelle die Abwicklung von optimalen Funktionsabläufen im Handelsgeschehen massiv erschwert.

Des Weiteren soll für die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Möglichkeit der Abwicklung des Parkverkehrs über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude angeboten werden. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie kann wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie derzeit als nicht zielführend betrachtet werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Mit der zweigeschossigen Unterbringung von Parkplätzen auf einer Stadtgalerie kann der Flächenverbrauch für das Parken gering gehalten werden.

Das durch die bisherigen Festlegungen vorgesehene Gebäudevolumen (Verkaufsflächen im Untergeschoss, Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen, zwei darüber liegende zurückgesetzte Parkebenen), welches im wesentlichen die Gebäudehöhen des bestehenden Karstadtgebäudes fortsetzt, entspricht hinsichtlich der Gebäudehöhe einem für eine Innenstadt bzw. für ein Kerngebiet adäquaten Gebäude, wie es sich in der direkten Nachbarschaft ebenso findet.

21. Bürger (Pariser Straße)

In der Stellungnahme wird ausgeführt, eine Stadtgalerie mit 20.900 m² Verkaufsfläche zuzüglich 2.500 m² für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sei nicht innenstadtverträglich. Ein entsprechendes Gegengutachten läge vor. Eine Prüfung von Mehrflächen würde zukünftig nicht erfolgen.

Eine Stellplatzmenge von 490 Parkplätzen sei – unabhängig von der rechtlichen Zulässigkeit und Ablösemöglichkeit – absolut ungenügend für ein Einkaufszentrum dieser Größe. Man wolle ein Verkehrsgutachten gangbar machen.

Die angedachte Verkehrsführung sei absolut undurchführbar und führe zum Chaos in der Innenstadt.

Die Humboldtstraße würde vollkommen überfordert, wobei in der gesamten Planung die Auswirkungen des An- und Abtransports zum Parkdeck über die Spindel noch nicht ausreichend bewertet und begründet seien.

Es wird ausgeführt: „Wer glaubt, dass im Gegenverkehr die Humboldtstraße beinahe 4-spurig zu befahren sei, inklusive Abbiegespuren zur Spindel und Ausfahrtspur von der Spindel, dazu den Verkehr der Richard-Wagner-Straße und Königstraße sowie den Abbiegungsverkehr aus der Pariser Straße sieht, müsste die Undurchführbarkeit dieser Regelung sehen.“

Bei der gesamten Betrachtung sei der Zulieferverkehr nicht berücksichtigt. Es würden teilweise 50-80 Lkws zur Belieferung der Läden erforderlich sein.

Das Grundstück Pariser Straße 13 würde eine Entwertung erfahren.

Das Projekt sei klimapolitisch eine Zerstörung der Innenstadt.

Gesamtgröße und Bebauung wären in dieser Form ein Fremdkörper in der Stadt und würden zu einer Zerstörung der gewachsenen Urbanität der Stadt führen.

Stellungnahme zu den aufgeführten Aspekten:

Die vorgetragenen Anregungen zur **Einzelhandelsverträglichkeit** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik wird im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Der formelle **Stellplatznachweis** gemäß Landesbauordnung ist unter dem Aspekt der gesicherten Erschießung ein Thema des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Dieser ist auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erbringen. Im Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt wurde, ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass über die bestehende Zufahrt maximal 500 Stellplätze angefahren werden können.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Verwaltungsvorschrift ist zu berücksichtigen, dass das ehemalige Karstadt Warenhaus Bestandsschutz genießt. Für die neu hinzukommenden 8.900 m² Verkaufsfläche und 1.600 m² Büro- und Gastronomiefläche werden entsprechend zusätzliche Stellplätze benötigt. Davon werden 230 Stellplätze in dem erweiterten Parkhaus nachgewiesen. Demnach wären eine geringe Anzahl Stellplätze in der Nähe nachzuweisen oder vom Vorhabensträger abzulösen.

Insgesamt wird nach derzeitigem Kenntnisstand das Angebot von 500 Stellplätzen als ausreichend angesehen, da der Standort der Stadtgalerie aufgrund seiner Lage hervorragend durch den ÖPNV erschlossen ist und nach der Auswertung von Daten des Parkleitsystems in den benachbarten Parkierungsanlagen an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven vorhanden sind (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus Pfalztheater ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (City-Parkhaus ca. 160 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze).

Es wird davon ausgegangen, dass auch der Wegfall der 115 Parkplätze auf dem Platz des ehemaligen Pfalztheaters durch die Reserven in den vorhandenen Parkierungsanlagen kompensiert werden kann. Sollte dauerhaft ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen in der Innenstadt von Kaiserslautern bestehen, so besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweitung des Parkierungsangebots durch Bau eines Parkdecks im Bereich der Meuthstraße.

Die **Leistungsfähigkeit der den Bebauungsplänen zugrunde liegenden Verkehrsführung** wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung des Gutachterbüros überprüft. Dabei wurde für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde und zusätzlich im Sinne eines Stresstestes für eine Spitzenstunde mit einer etwa 5 % darüber hinausgehenden Verkehrsbelastung (z.B. für den Fall eines Adventssamstag) die Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Mikrosimulation überprüft und gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) ausgewertet.

An den kritischen Knotenpunkten in der Humboldtstraße und Maxstraße wird dabei eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht, was als ausreichend anzusehen ist.

Im Übrigen wurden die Auswirkungen des An- und Abtransports zum Parkdeck über die Spindel und der Zulieferverkehr in der Simulation mit erfasst.

Die Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

Das **Grundstück Pariser Straße 13** (Flurstück Nr. 12) grenzt, wie in der Vergangenheit bereits beim Betrieb des Kaufhauses Karstadt, an die Zufahrt zum Untergeschoss der Stadtgalerie. Gegenüber der bisherigen Situation ergibt sich keine bauliche Veränderung. Mit der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche von ca. 12.000 m² auf 20.900 m² geht jedoch eine Mehrung der Warenanlieferung einher. Zum Teil soll die Warenanlieferung bei der Stadtgalerie durch Kleintransporter von Osten aus mit ebenerdigem Zugang erfolgen. Hierdurch relativiert sich die künftige Situation. Eine abschließende Bewertung der Situation soll im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Die vorgetragenen Anregungen zum **Stadtklima** werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgetragenen Anregungen kann zum aktuellen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angesprochene Thematik soll im Rahmen der beauftragten Gutachten differenzierter beleuchtet werden und in die Unterlagen des Bebauungsplans einfließen. Die vollständige Abwägung kann erst nach Fertigstellung der Fachgutachten erfolgen. Es wird daher auf die Unterlagen zur noch kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.

2 BauGB und die hierzu erforderlich Behandlung der Anregungen verwiesen.

Die vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Gesamtgröße, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und Zerstörung gewachsener Urbanität** werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Anregungen zu den zuvor genannten Themen, werden den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Weiterhin soll die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen vollständig über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude abgewickelt werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie wird wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie als nicht zielführend betrachtet.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren des Weiteren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen

an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

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

Verfahren:

Nach Vorlage der abschließenden Ergebnisse der beauftragten Fachgutachten und deren Einarbeitung in die entsprechenden Bebauungsplanentwürfe ist als nächster Verfahrensschritt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0392/2011	11.08.2011 Referat Stadtentwicklung Abteilung Stadtplanung Az.: 61.11-ha/fo

Top	Gremium	Status	Sitzungstermin
	Stadtrat	öffentlich	22.08.2011

Beratungsgegenstand:

Flächennutzungsplan, Teiländerung 17
Bereich "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" (Entwurf)
Darstellung einer geplanten Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung über

a) die Einleitung eines Teiländerungsverfahrens des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ (Entwurf)“ und
b) den **Verzicht** auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung:

Das im Zentrum der Stadt Kaiserslautern liegende Warenhaus der Karstadt AG mit ca. 12.000 m² Verkaufsfläche wurde im Frühjahr 2010 geschlossen. Es steht seit dieser Zeit leer. Unmittelbar angrenzend liegt ein öffentlicher Parkplatz. Darauf befand sich früher das „Alte Pfalztheater“, das im Jahr 1999 beseitigt worden ist.

Beide zuvor genannten Areale sollen im Rahmen des umfangreichen Projekts zur Gestaltung einer neuen Stadtmitte mit einer Stadtgalerie bebaut werden. Mit dem Projekt verfolgt die Stadt Kaiserslautern unter anderem das Ziel, das innerstädtische Areal städtebaulich neu zu ordnen und dabei diesen bedeutenden Teil der Stadt zukunftsfähig zu gestalten. Hierbei sind neben der baulichen Ausgestaltung insbesondere die Belange des Einzelhandels, des Verkehrs und der Freiraumsituation von besonderer Wichtigkeit.

Im Hinblick auf darüber hinausgehende Erläuterungen zur „Neuen Stadtmitte“ wird auf die bekannten Begründungen zu den Bauleitplanverfahren Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und Bebauungsplanentwurf „Burgstraße - Fruchthallstraße“ verwiesen (insbesondere Beschlussvorlage Nr. 039/2011).

Einleitung der Verfahrens zur Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans

Für die städtebauliche Neuordnung der Areale „des ehemaligen Karstadtgebäudes“ und des „Altes Pfalztheaters“ wird derzeit der Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ aufgestellt. Für diesen ist im weiteren Bebauungsplanverfahren beabsichtigt, ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festzusetzen. Diese Festlegung der Art der baulichen Nutzung würde die Stadt Kaiserslautern in die Lage versetzen, sehr viel genauere und stärker nutzungsbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, als es die bisher angestrebte Gebietskategorie eines „Kerngebiets“ zulassen würde. Darüber hinaus kann dadurch die Rechtssicherheit des Bebauungsplans erhöht werden.

Um den Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, soll mit der vorliegenden Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ der Flächennutzungsplan 2010 geändert werden. Bisher wurde im Flächennutzungsplan 2010 das Plangebiet als „Kerngebiet“ gekennzeichnet. Durch die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans soll nun ein geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans umfasst eine Größe von ca. 2,62 ha.

Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans

In der Sitzung des Stadtrats vom 03.05.2010 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans unter der Bezeichnung "Burgstraße - Fruchthallstraße - Humboldtstraße - Maxstraße" beschlossen. Aufgrund städtebaulicher Erwägungen wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 11.04.2011 (siehe: Beschlussvorlage Nr. 039/2011) die Aufteilung des zuvor genannten Bebauungsplangeltungsbereichs in zwei Geltungsbereiche (Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und Bebauungsplanentwurf „Burgstraße - Fruchthallstraße“) beschlossen.

Für beide Bebauungsplanentwürfe wurde in der Zeit vom 16.05.2011 bis 17.06.2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, so dass die Bürgerinnen und Bürger und die betroffenen Behörden über die bisher vorliegenden Planungsideen der beiden Bebauungsplanentwürfen informiert wurden.

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ soll nun der Flächennutzungsplan mit der Teiländerung 17 geändert werden, damit nach Abschluss der formellen Verfahrensschritte der Bebauungsplan entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Gemäß den Ausführungen von § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung […] öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn […] die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Da für den Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“, wie oben dargelegt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung schon durchgeführt wurde und der Informationsgehalt eines Bebauungsplans aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bei weitem höher ist, als der eines Flächennutzungsplans, kann auf der Basis des zuvor genannten Gesetzes für die Teiländerung 17 auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Verfahren

Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeitigen Fassung vom 12.04.2011 durchgeführt. Durch die Neufassung des BauGB 2004 ist die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt. Die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials sind daher in einem Umweltbericht nach § 2 a des BauGB zu erfassen.

Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans werden im Folgenden im Parallelverfahren durchgeführt.

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anlage
Abgrenzung des Geltungsbereichs

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0054/2012	13.02.2012 Stadtentwicklung Abteilung Stadtplanung Az.: 61-fr/ru/wi/ha/fo

Top	Gremium	Status	Sitzungstermin
	Stadtrat	öffentlich	27.02.2012

Beratungsgegenstand:

Flächennutzungsplan, Teiländerung 17,
Bereich "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" (Entwurf),
Darstellung einer geplanten Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung
"Einkaufszentrum mit Parkierung"

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung über

a) die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

b) die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

c) die Billigung des bisherigen Verfahrens zur Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden,

d) die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und

f) die Billigung der Begründung einschließlich des Umweltberichts und den Fachgutachten und der Zusammenfassenden Erklärung.

Begründung:

Landesplanerische Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2011 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd nach § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz die landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

„Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten zulässig (Z 57, Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Im Oberzentrum Kaiserslautern entspricht das geplante Einkaufszentrum dem Zentralitätsgebot des LEP IV.

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58) des LEP IV wie auch des Entwurfs (Stand: 10.11.2011) des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (Z_n 12) sind die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Die Stadt Kaiserslautern hat im Jahr 2009 eine Einzelhandelskonzeption erarbeitet (Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, 30.03.2009), in der der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt im Sinne des Z58 des LEP IV festgelegt ist. Diese Konzeption umfasst auch eine Sortimentsliste.

Der Standort des geplanten Einkaufszentrums liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Kaiserslautern. Die Ansiedlung des Einkaufszentrums genügt somit dem städtebaulichen Integrationsgebots (Z 58 des LEP IV).

Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde wird durch die geplante Einrichtung der Stadtgalerie im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kaiserslautern die Funktion des Oberzentrums gestärkt. Es gehört auch zu dessen Versorgungsauftrag, Großkaufhäuser und spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten vorzuhalten.

Die Ansiedlung der Stadtgalerie ist auch mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern vereinbar. Nach dieser Konzeption wird das Ziel verfolgt, auf der Fläche des „Alten Pfalztheaters“ einen Magnetbetrieb anzusiedeln. So soll die Innenstadt funktional gestärkt werden. Es soll durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche in integrierter Lage die Attraktivität der Innenstadt verbessert werden.

Auch städtebauliche Gründe sprechen für das geplante Einkaufszentrum. In der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern sind bereits die städtebaulichen Defizite für die Fläche vor dem Karstadt-Warenhaus genannt. Zwischenzeitlich ist der Leerstand des Karstadt-Warenhauses als zusätzliche Belastung der städtebaulichen Situation in der Einkaufsinnenstadt hinzugekommen. Durch eine sinnvolle Überplanung dieser „Problemfläche“ lässt sich die Attraktivität der Kaiserslauterer Innenstadt sicherlich deutlich steigern.

Ein weiteres Ziel der LEP IV bei den Regelungen zum großflächigen Einzelhandel ist das Nichtbeeinträchtigungsverbot (Z 60). Danach darf durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Es ist Aufgabe der Stadt Kaiserslautern, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Verkaufsflächengrößen und den Branchenmix des Einkaufszentrums so zu steuern, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot nicht verletzt wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die in der Einzelhandelskonzeption festgestellten anderen Zentren in der Innenstadt sowie die Zentren der Wohnsiedlungen und der Stadtteile in ihrer bestehenden Nahversorgungsfunktion nicht geschwächt werden.

Abschließend sei nochmals betont, dass die geplante Ansiedlung eines Einkaufszentrums innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Oberzentrums Kaiserslautern aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde als Möglichkeit gesehen wird, die Einkaufsinnenstadt und damit auch die zentrale Funktion des Oberzentrums nachhaltig zu stärken.“

Abwägungsvorschlag:

Es ist keine gesonderte Abwägung erforderlich.

Zu a) Beschlussfassung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 durchgeführt wurde, haben sich ca. 120 Bürgerinnen und Bürger im Rathaus über die Planungen zur Neuen Stadtmitte informiert. Ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger äußerten sich positiv zu den Entwürfen und dem geplanten Bauvorhaben verzichteten aber auf schriftliche Meinungsäußerungen bzw. Stellungnahmen.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach unserer Ansicht rechtsfehlerhaft. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
….“

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

2. Bürger, Albert Einstein Straße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„***A. Änderung des Flächennutzungsplanes***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

….“

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

3. Bürgerin, Theodor-Storm-Straße, Betreiberin eines an das Plangebiet angrenzenden Hotels

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. Änderung des Flächennutzungsplanes***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.**“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
….“

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums bzw. eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine urbane Mischnutzung zu schaffen, wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisier-

bar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum bzw. für die Stadtgalerie angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

4. Firma EMG Real Estate GmbH, München

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. Änderung des Flächennutzungsplanes***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeit-

orientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
…."

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung).

Die Einzelhandelskonzeption zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen" verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. einer Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und

bedarf hier keiner Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

5. Grundstücks- bzw. Hausbesitzer eines an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. Änderung des Flächennutzungsplanes***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
….“

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums/bzw. einer Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine urbane Mischnutzung zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisier-

bar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

6. Bürgerin, St.-Quentin-Ring, Grundstücks- bzw. Hausbesitzerin eines an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
…."

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen" von in der Vergangenheit bereits „verlorenen" Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine urbane Mischnutzung zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum bzw. die Stadtgalerie angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

7. Grundstücks- bzw. Hausbesitzer in der Pariser Straße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
….“

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträgli-

chen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine urbane Mischnutzung zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum bzw. für die Stadtgalerie angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

8. Bürgerin, Fackelstraße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
….“

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine urbane Mischnutzung zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum bzw. für die Stadtgalerie angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche ge-

gebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

9. Bürgerin, Mühlstraße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße
….“

Die Ausführungen betreffen nicht die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine urbane Mischnutzung zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten

Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum bzw. für die Stadtgalerie angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu b) Beschlussfassung über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen.

Während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche mit Schreiben vom 06.12.2011 durchgeführt wurde, sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen:

Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN GmbH)

In Ergänzung zur Stellungnahme vom 15.06.2011 zu den beiden Bebauungsplänen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weist der VRN auf folgende Sachverhalte hin:

Es wird angeregt, den für Tempo 20 vorgesehenen Bereich der Königsstraße / Fruchthallstraße ab der Humboldtstraße beginnen zu lassen, um schon ab dieser Kreuzung die städtebauliche Aufwertung beginnen zu können und dem Umweltverbund Vorrang zu geben (Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.3, Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2).

Es wird zudem angeregt, hier schon einen Hinweis auf eine mobilitätsgerechte Ausgestaltung der Haltestellenanlage zu geben (Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.4, Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2).

Darüber hinaus wird angeregt, den Hinweis auf eine mobilitätsgerechte Ausgestaltung der Haltestellenanlage hier ebenfalls mit aufzunehmen (Begründung zum Bebauungsplan "Burgstraße - Fruchthallstraße", Punkt 9.3.2).

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind als redaktionelle Ergänzungen in die Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.4 eingeflossen.

Zu c) Beschlussfassung über die Billigung des bisherigen Verfahrens zur Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden.

Das Aufstellungsverfahren der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans, wie in den Verfahrensvermerken auf dem Planzeichnung dokumentiert, wird gebilligt.

Zu d) Beschlussfassung über die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans, Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße".

Ausgehend von den vorgetragenen Anregungen in der Öffentlichkeitsbeteiligung, zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnissen und planerischen Überlegungen werden nachfolgende redaktionelle Ergänzungen bzw. Konkretisierungen in den Planunterlagen vorgenommen.

- In der Begründung wird in Kapitel 3.3 die landesplanerische Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 19. Dezember 2011 ergänzt.

- In der Begründung wird in Kapitel 5.2.3 die Anregung des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar GmbH ergänzt, den für Tempo 20 vorgesehenen Bereich der Königsstraße / Fruchthallstraße ab der Humboldtstraße beginnen zu lassen, um schon ab dieser Kreuzung die städtebauliche Aufwertung beginnen zu können und dem Umweltverbund Vorrang zu geben.

- In der Begründung wird in Kapitel 5.2.4 die Anregung des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar GmbH nach einer mobilitätsgerechten Ausgestaltung der Haltestellenanlage ergänzt.

Die genannten redaktionellen Ergänzungen bzw. Konkretisierungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass eine erneute Planauslegung nicht erforderlich wird.

Zu f) Beschlussfassung über die Billigung der Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Fachgutachten sowie der Zusammenfassenden Erklärung.

Die Begründung, der Umweltbericht und die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans, die Fachgutachten (siehe Anlage) sowie die Zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.

Hinweis:

Die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd nach § 6 Baugesetzbuch zur Genehmigung vorgelegt. Sobald die Genehmigung erteilt wurde, wird diese in der Tageszeitung „Die Rheinpfalz“ bekannt gemacht, wodurch die Teiländerung 17 wirksam wird und in den Grenzen ihres Geltungsbereichs die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 ersetzt.

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anlagen

1. Planzeichnung der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Zusammenfassende Erklärung
5. Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel
6. Verkehrsuntersuchung Neue Stadtmitte Kaiserslautern
7. Schalltechnisches Gutachten und Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen nach 16. BImSchV
8. Fachgutachten Klima und Lufthygiene
9. Lichttechnische Untersuchung
10. Fachbeitrag Baugrund Grundwasser
11. Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadt-Gebäude - Empfehlungen zum Artenschutz

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0055/2012	13.02.2012 Stadtentwicklung Abteilung Stadtplanung Az.: 61-fr/ru/wi/ha

Top	**Gremium**	**Status**	**Sitzungstermin**
	Stadtrat	öffentlich	27.02.2012

<u>Beratungsgegenstand:</u>

Bebauungsplanentwurf "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"
Städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Beschlussfassung über

1. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen

1a) <u>die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelt-auswirkungen (Lärm),</u>

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

Außerdem verpflichtet sich die Stadt, auch für solche Fassaden von Grundstücken passiven Schallschutz durchzuführen, die nicht in dem Gutachten aufgeführt sind, unter folgender Voraussetzung:

Voraussetzung für die Gewährung von Lärmschutz ist hier, dass es - nach einer auf den jeweiligen Immissionsort bezogenen Lärmprognose - wegen der durch die Bebauungspläne "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" bedingten Neuordnung der Verkehre innerhalb des in dem Gutachten der Firma MÜLLER-BBM vom 18. Oktober 2011 "Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern/Schalltechnisches Gutachten/Bericht Nr. M94/088/1" Anhang A Seite 4 dargestellten Rechengebiets zu einer Lärmzunahme kommt und dies zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung des Beurteilungspegels von 70 dB(A)/tags bzw. 60 dB(A)/ nachts von > 0,1 dB(A) führt.

Der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich auch insoweit nach der 24. BImSchV.

1b) <u>die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen (Luftschadstoffe),</u>

Die Stadt Kaiserslautern verpflichtet sich beim Eintreten von Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV) die im Fachgutachten „Klima und Lufthygiene“ aufgezeigten notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

2. Bebauungsplan „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"

2a. die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

2b. die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

2c. die Billigung des bisherigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1und 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden,

2d. den Bebauungsplan mit den Modifizierungen ausgehend von den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und den Fachgutachten,

2e. den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB,

2f. die Billigung der Begründung, einschließlich dem Umweltbericht und den Sachgutachten und der Zusammenfassenden Erklärung.

Begründung:

Zu 1) Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen

zu 1a) Beschluss über die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen (Lärm)

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

Im Rahmen der Bebauungspläne "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" i.V.m. dem zu den Bebauungsplänen erarbeiteten Schalltechnischen Gutachten erfolgte daher die Prüfung des Anspruchs auf passiven Schallschutz dem Grunde nach im Sinne der 16. BImSchV. Ein solcher Anspruch kann sich ergeben, wenn erhebliche bauliche Eingriffe an Straßen zu einer wesentlichen Änderung i. S. d. 16. BImSchV führen. Hierbei wurden durch das Gutachterbüro 35 Gebäude ermittelt, welche dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen haben (siehe Abschnitt 6.8 und 6.9 sowie Abbildungen Anhang B, Seite 15 des Schalltechnischen Gutachtens). Die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Vollzug der Bebauungspläne "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" für die Neue Stadtmitte Kaiserslauterns auf der Grundlage des mit dem im vorliegenden Gutachten festgestellten Anspruchs aus der 16. BImSchV. Die weitere Prüfung des Anspruchs auf Schallschutzmaßnahmen ist in der 24. BImSchV geregelt und unter Berücksichtigung der vorhandenen Dämmwerte der Umfassungsbauteile und raumbezogener Schutzwürdigkeit auf Antrag Einzelfall bezogen durchzuführen.

Neben den schalltechnischen Auswirkungen im direkten Umfeld des Bebauungsplans wurde im Schalltechnischen Gutachten auch beleuchtet, inwieweit sich im weiteren Umfeld Veränderungen in der Geräuschsituation einstellen. Hierbei wurde festgestellt, dass sich u. a. in der Kindergartenstraße/Kennelstraße/ Fackelwoogstraße, insbesondere zwischen Bleichstraße und Mühlstraße die Geräuschbelastung weiter erhöht. An der Pariser Straße westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der Maxstraße nördlich der Burgstraße und der

Ludwigstraße und Lauterstraße ist durch die Neuordnung der Verkehre mit einer geringen Erhöhung von weniger als 2 dB zu rechnen. Im Rahmen des gesamtstädtischen Verkehrsmodells wurde in diesem Zusammenhang geprüft, wie eine gesamtstädtisch funktionsfähige und sinnhafte Verkehrsführung gestaltet werden kann. Die zuvor genannten Erhöhungen der Geräuschsituation wurden dabei vor dem Hintergrund einer gesamtstädtisch betrachteten Optimierung als vertretbar angesehen.

Da an den vorgenannten Straßenabschnitten die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV nicht vorliegen, ist eine Einbeziehung in die projektbezogene Lärmvorsorge nicht vorgesehen. Ebenso wie die bereits als geräuschbelastete Straßen aus der Lärmaktionsplanung der Stadt Kaiserslautern bekannten Straßen, zu denen unter anderem auch die Martin-Luther-Straße, die Spittelstraße und die Rudolf-Breitscheid-Straße gehören, sind hier Lärmsanierungsmaßnahmen im Zuge der Umsetzung von Lärmaktions- bzw. -minderungsplänen gemäß der zur Verfügung stehenden städtischen Haushaltsmittel jedoch grundsätzlich wünschenswert.

Außerdem verpflichtet sich die Stadt, auch für solche Fassaden von Grundstücken passiven Schallschutz durchzuführen, die nicht in dem Gutachten aufgeführt sind, unter folgender Voraussetzung:

Der Lärmschutz wird gewährt, wenn es nach einer auf den jeweiligen Immissionsort bezogenen Lärmprognose - wegen der durch die Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" bedingten Neuordnung der Verkehre innerhalb des in dem Gutachten der Firma MÜLLER-BBM vom 18. Oktober 2011 „Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern/Schalltechnisches Gutachten/Bericht Nr. M94/088/1" Anhang A Seite 4 dargestellten Rechengebiets zu einer Lärmzunahme kommt und dies zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung des Beurteilungspegels von 70 dB(A)/tags bzw. 60 dB(A)/nachts von > 0,1 dB(A) führt. Hierbei wurde eine "Irrelevanzschwelle" von > 0,1 dB(A) für die Lärmzunahme eingefügt, ab der die Verpflichtung zu passiven Schallschutzmaßnahmen besteht.

Der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich auch insoweit nach der 24. BImSchV.

<u>zu 1b)</u> Beschluss über die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen (Luftschadstoffe)

Für den Planzustand haben die Immissionsprognosen des Fachgutachtens „Klima und Lufthygiene“ in einem kleinen Teilbereich an der bestehenden Bebauung an der Maxstraße im Erdgeschoss NO2-Immissionen über 40 µg/m³ ergeben, wobei dort keine Wohnnutzungen vorliegen. Es wurden daher die Möglich-

keiten zur Minderung der hohen Belastung ausgelotet.

Im Zuge der Luftreinhalteplanung werden in Städten mit hohen Luftschadstoffbelastungen beispielsweise Umweltzonen eingeführt. Nach Abschätzung der Gutachter könnten hierbei die verkehrsbedingten Emissionen in der Maxstraße um ca. 10 % gesenkt werden. Weiterhin könnte durch eine Verringerung der Beiträge des Lkw-Verkehrs (Lkw-Verbot) eine Reduzierung der Emissionen um ca. 40 % erreicht werden.

Es bestehen somit Minderungsmaßnahmen, mit denen bei einer eintretenden Grenzwertüberschreitung an einer zu beurteilenden Nutzung nach der 39. BImSchV durch die Reduzierung der Emissionen eine Einhaltung der Immissions-grenzwerte herbeigeführt werden kann.

Die Stadt Kaiserslautern verpflichtet sich beim Eintreten von Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen / 39. BImSchV) die im Fachgutachten „Klima und Lufthygiene“ aufgezeigten notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

<u>zu 2a)</u> Beschluss über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 durchgeführt wurde, haben sich ca. 120 Bürgerinnen und Bürger im Rathaus über die Planungen zur Neuen Stadtmitte informiert. Ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger äußerten sich positiv zu den Entwürfen und dem geplanten Bauvorhaben verzichteten aber auf schriftliche Meinungsäußerungen bzw. Stellungnahmen.

Aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen dem Bebauungsplanentwurf "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und dem Bebauungsplanentwurf "Burgstraße - Fruchthallstraße" für die städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen in der Zusammenschau behandelt. Beachtlich sind jeweils die für das jeweilige Verfahren maßgeblichen Sachverhalte.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

1. Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“,

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach unserer Ansicht rechtsfehlerhaft. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:
„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.

Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt

Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Die Behauptung, ein Zugriff auf die Karstadt-Immobilie sei lediglich ECE möglich und im Übrigen sei einzig ECE im Stande, die Q-Park Vertragsproblematik zu lösen, ist erweislich unrichtig. Wie aus der Begründung des Bebauungsplans hervorgeht, hat sich der Investor ECE lediglich eine Option am Grundstück gesichert. Diese Option ist auch noch inhaltlich nach der Größe der Verkaufsfläche gestaffelt. Sie stellt jedenfalls keine Festlegung dergestalt dar, dass die Planungshoheit der Stadt Kaiserslautern hierdurch beeinflusst wird.

Das insoweit ein Bewerber aus diesem Grunde nicht beachtet wurde, lässt in nicht hinnehmbarer Weise die wettbewerbsrechtliche Neutralitätspflicht der Stadtverwaltung vermissen.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Der guten Ordnung halber beziehen wir uns zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Gutachten der Firma Stadt + Handel Dipl.-Ing. E. Beckmann und Föhrer GbR vom 21.10.2010 und machen dieses vollumfänglich zum Gegenstand unseres Sachvortrages. Gleiches gilt zur gutachterlichen Stellungnahme der Firma Stadt + Handel GbR vom 03.02.2011. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros
Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG.
Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitglied-

schaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten.

Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

2. Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch unsere in Auftrag gegebene Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum

Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

3. Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

4. Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Nach dieser Vorschrift sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang der Bauleitplanung anzusehen und durch den Planungsträger zu beachten.

Aus diesem Grunde ist darauf zu verweisen, dass die Belastung der umliegenden Grundstücke sowohl in individual verkehrlicher Hinsicht als auch durch Zulieferverkehr erheblich ansteigen wird. Nach den Begründungen des Bebauungsplans sowie den Begründungen des Verkehrsgutachtens wird der Großteil des Lieferverkehrs angeblich über die Bleichstraße und dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes erfolgen. Ausweislich der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme ist mit einem Lieferverkehr innerhalb 24 Stunden von 140 Fahrzeugen zu rechnen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass wir uns gegen die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone in der Fruchthallstraße ausdrücklich wenden und einer solchen Nutzung künftig widersprechen. Diese Änderung in der Verkehrskonzeption führt in erheblichem Maße zu Verkehrsverlagerungen, die zu Lasten anderer Straßen und Stadtbereichen gehen.

VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken unsererseits erhoben, die in die Abwägung einzustellen sind:

1. Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:

***„**Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.**“** Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.*

*Im Übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.**“***

Daraus wird klar, dass es zu einer erheblichen Kostenbelastung der Anlieger durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach diesseitiger Auffassung um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

2. Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen.

So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

3. Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

4. Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.

Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Nach unserer Auffassung ist die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich im Hinblick auf das Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten des Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter und Eigentümer der Anwesen ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO_2-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere im Winter, teilweise nicht mehr gewährleistet.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß. Aus all diesen Gründen halten wir den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>Zu I. Vergabe:</u>
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

<u>Zu II.</u>
Wie in Kapitel 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, hat sich der Investor die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Investition bei der Eigentümerin der Karstadtimmobilie gesichert. Die weiteren Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum. Für die unterbaute Fläche östlich vor Karstadt (Flurstück 24/1) bestehen Unterbaurechte zwischen Stadt und der Eigentümerin der Karstadtimmobilie. Allerdings wurde für das Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass auch diesbezüglich die Planungskonzeption nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann. Der Investor hat dahingehend einen Ablösevertrag mit dem Dritten bezüglich des zuvor genannten Vertrags geschlossen.

Bezüglich des Verhältnisses Stadt zu ECE wird darauf hingewiesen, dass mit der vertraglichen Bindung von ECE zu dem Besitzer der Karstadtimmobilie ein eigentumsrechtliches Interesse von ECE besteht und somit eine Verhandlungsposition über die Bebauungsmöglichkeiten in Gang gesetzt wurde, wie dies auch bei anderen Liegenschaften in der Stadt selbstverständliche Praxis ist.

Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs bzw. eines wettbewerblichen Dialogs befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen.

Letztendlich wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (fremdes Eigentum des ehemaligen Karstadtgebäudes, vertragliche Bindungen zur Realisierung von Parkplätzen im Bereich der Parkplatzes am „Alten Pfalztheater“) die Durchführung eines Wettbewerbs als nicht zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten auf Basis des - unter der Beachtung der kommunalen Planungshoheit entstandenen Bebauungsplans - in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet.

Eine verbindliche Vorfestlegung auf ECE hat es dabei nicht gegeben. Zunächst wurde daher auch eine Verfestigung der planerischen Konzeption durch die Bauleitplanungen anhand eines strukturierten Planungsprozesses vorgenommen und durch umfangreiche Fachgutachten die angestrebte Entwicklung mit allen Detailfragen abgeprüft. Im Übrigen ist es gängig, dass im Laufe eines Planungsprozesses Überlegungen und Aussagen eines Investors vorgestellt werden oder auch Vorgespräche zu einzelnen Themenbereichen stattfinden. Der Grundstücksverkauf der städtischen Fläche an ECE und der Städtebauliche Vertrag wurden nach der Konkretisierung der Bauleitplanungen (Fassung zur Planauslegung) ausformuliert bzw. verhandelt.

Die Neutralitätspflicht ist nicht verletzt, wenn auf der Basis eines Bebauungsplans (Angebotsplanung) im Rahmen eines Grundstücksverkaufs in den Verhandlungen die detaillierten Festlegungen vereinbart werden.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Die Ausführungen zum **Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern** sind bereits unter Nummer A beantwortet.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind.

Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Zu IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet wird und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu IV 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Zu IV 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzel-

handelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas

niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu IV 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu IV 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzel-

handelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Die Aussage, dass die Belastung der umliegenden Grundstücke sowohl in individual verkehrlicher Hinsicht als auch durch Zulieferverkehr erheblich ansteigen werde und damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung beeinträchtigt seien, steht in dieser Verallgemeinerung im Widerspruch zu den in der Verkehrsuntersuchung dargelegten Verkehrsverlagerungen.

Die sich aus der geplanten Verkehrskonzeption ergebenden Verkehrsverlagerungen führen zu **Mehr- und Minderbelastungen im Plangebiet**, wobei in der Summe für das Plangebiet eine deutliche Entlastung erreicht werden kann. Diese sind in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung beschrieben und deren Auswirkungen sind anhand der Fachgutachten überprüft. Wie in Kapitel 5.1.3 der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, ist auch der Anlieferverkehr über die Bleichstraße und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswirkungen berücksichtigt.

In der Zusammenschau überwiegen die positiven Effekte der verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung. Die sich ergebenden Mehrbelastungen sind aufgezeigt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung benannt. Durch die auf-

gezeigten Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Die sich aus der verkehrlichen Neuordnung ergebenden Entlastungseffekte ermöglichen es, in der König- und Fruchthallstraße einen verkehrsberuhigten Ausbau vorzunehmen, was zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung führt. Mögliche Einschränkungen für die Anlieger, die sich aus der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ergeben werden gegenüber den erreichbaren positiven Effekten für die Allgemeinheit als hinnehmbar bewertet.

Zu VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Zu VI 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie in die Begründung aufgenommen.

Zu VI 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie,

erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.

Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu VI 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Zu VI 5. Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV,

dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die **Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“** ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt. Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen

(BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

2. Bürger, Albert-Einstein-Straße

Der Bürger, ein Rechtsanwalt, nimmt Bezug auf seine Einwände zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Beschlussvorlage Nr. 0386/2011 zur Stadtratssitzung vom 22.08.2011, Ziffer 13, Seite 66 ff.), die dadurch nochmals in das laufende Verfahren eingestellt werden. Darüber hinaus wird ausgeführt:

a) Es fehle an einer europaweiten Ausschreibung.

b) Von Anfang an seien der Oberbürgermeister und ECE sich darüber einig gewesen, dass ECE den Auftrag erhalten solle. Dem Oberbürgermeister wird durch den Bürger vorgeworfen, er habe fast täglich in der Tagespresse für ECE geworben und mit den „Mitteln von ECE den Tütenwahlkampf“ beeinflusst. Die kleineren und stadtverträglicheren Möglichkeiten (Berggruen und EMG) habe er torpediert.

c) Die ganzflächige Bebauung des Karstadt-Grundstücks, der daneben liegenden Senke, des Pfalztheater-Grundstücks und eines Teils der Fruchthallstraße mit 20.900 m² reiner Verkaufsfläche und zusätzlich 3.500 m² für Gastronomie und Dienstleister sei der Ruin der derzeitigen Innenstadt. 100 Geschäfte in der Galerie, davon 35 % Wechsler aus der Innenstadt seien stadtunverträglich.

d) Durch die ganzflächige Bebauung sei eine ordnungsgemäße Belüftung und Belichtung ausgeschlossen.

e) Die Verkehrslösung sei eine Katastrophe und bedeute Verkehrstote. Die Pariser Straße und die Humboldtstraße würden keine zwei Fahrtrichtungen vertragen.

f) Auch die Verschmälerung der Fruchthallstraße zur Schlucht und die Herabstufung zur Fußgängerzone mir Bussen in beiden Fahrtrichtungen sei lebensgefährlich.

g) Nach der Stellplatzablösesatzung seien mindestens 1000 Stellplätze erforderlich. Da jedoch nur die Hälfte dieser Plätze vorhanden sei, hätte nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der gesamte Bauantrag abgelehnt werden müssen. ECE müsse wenigstens einen Ablösebetrag von 6 Mio. Euro zahlen.

h) Die Kanalverlegung, die wegen der vollflächigen Bebauung erforderlich sei und ca. 5 Mio. Euro koste, sei für die Stadt untragbar. Die Kosten hätten bei einer kleineren Lösung vermieden werden können.

i) Die angestrebte Verkehrslösung werde ca. 20 Mio. € kosten, was von der Stadt aufgrund der hohen Verschuldung nicht aufgebracht werden könne. Die Anlieger in die Kostentragung einzuschalten sei ebenso rechtswidrig, wie der Rückgriff auf Landesmittel, die ja auch von den Steuerzahlern aufgebracht werden müssten.

j) Die Einzelhandelskonzeption werde durch die vollflächige Bebauung missachtet.

k) Die Einbeziehung von BulwienGesa als städtischer Gutachter sei rechtswidrig, da diese enge Geschäftsbeziehungen mit ECE habe. Es fehle an der Unabhängigkeit des Gutachters. Das Gutachten sei unbrauchbar.

l) Bei einer Verwirklichung der Stadtgalerie würden die derzeitigen Innenstadtgrundstücke abgewertet. Es wird auf § 839 BGB und Art 34 des Grundgesetzes hingewiesen.

m) Die Stadt habe es vermieden, den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit ECE den Bürgern zur Kenntnis zu geben.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Die Abwägung zu den in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen wird, wie in der Beschlussvorlage Nr. 0386/2011 zur Stadtratssitzung vom 22.08.2011, Ziffer 13, Seite 68 ff vorgetragen, nochmals bestätigt.

Zu a) **Vergaberecht:**
Zur Thematik, ob der vorgesehene Verkauf des Grundstücks des „Alten Pfalztheaters“ zum Zwecke der Errichtung der Stadtgalerie Kaiserslautern einen vergaberechtlich relevanten Vorgang darstellt, wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu b) Wie in Kapitel 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, hat sich der Investor die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Investition bei der Eigentümerin der Karstadtimmobilie gesichert. Die weiteren Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum. Für die unterbaute Fläche östlich vor Karstadt (Flurstück 24/1) bestehen Unterbaurechte zwischen Stadt und der Eigentümerin der Karstadtimmobilie. Allerdings wurde für das Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass auch diesbezüglich die Planungskonzeption nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann. Der Investor hat dahingehend einen Ablösevertrag mit dem Dritten bezüglich des zuvor genannten Vertrags geschlossen.

Bezüglich des Verhältnisses Stadt zu ECE wird darauf hingewiesen, dass mit der vertraglichen Bindung von ECE zu dem Besitzer der Karstadtimmobilie ein eigentumsrechtliches Interesse von ECE besteht und somit eine Verhandlungsposition über die Bebauungsmöglichkeiten in Gang gesetzt wurde, wie dies auch bei anderen Liegenschaften in der Stadt selbstverständliche Praxis ist.

Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs bzw. eines wettbewerblichen Dialogs befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen.

Letztendlich wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (fremdes Eigentum des ehemaligen Karstadtgebäudes, vertragliche Bindungen zur Realisierung von Parkplätzen im Bereich der Parkplatzes am „Alten Pfalztheater“) die Durchführung eines Wettbewerbs als nicht zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten auf Basis des - unter der Beachtung der kommunalen Planungshoheit entstandenen Bebauungsplans - in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet.

Eine verbindliche Vorfestlegung auf ECE hat es dabei nicht gegeben. Zunächst wurde daher auch eine Verfestigung der planerischen Konzeption durch die Bauleitplanungen anhand eines strukturierten Planungsprozesses vorgenommen und durch umfangreiche Fachgutachten die angestrebte Entwicklung mit allen Detailfragen abgeprüft. Im Übrigen ist es gängig, dass im Laufe eines Planungsprozesses Überlegungen und Aussagen eines Investors vorgestellt werden oder auch Vorgespräche zu einzelnen Themenbereichen stattfinden. Der Grundstücksverkauf der städtischen Fläche an ECE und der Städtebauliche Vertrag wurden nach der Konkretisierung der Bauleitplanungen (Fassung zur Planauslegung) ausformuliert bzw. verhandelt.

Die Neutralitätspflicht ist nicht verletzt, wenn auf der Basis eines Bebauungsplans (Angebotsplanung) im Rahmen eines Grundstücksverkaufs in Verhandlungen über den Bebauungsplan hinaus gehende Detailregelungen vereinbart werden.

Es ist legitim, dass ein Oberbürgermeister eine eigene Meinung hat und diese auch öffentlich vertritt.

Zu c) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **ganzflächige Bebauung des Karstadt-Grundstücks** wurden zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Ver-

kaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Die Verträglichkeit **von 20.900 m² Verkaufsfläche und zusätzlich 3.200 m² für Gastronomie und Dienstleister** ist durch das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten untersucht und bewertet. Auf das Fachgutachten und die Behandlung in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Zu d) Die Themen Belüftung und Belichtung wurden in den entsprechenden Fachgutachten (Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Karlsruhe und Lichttechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf) intensiv behandelt. In den Fachgutachten ist dargelegt, dass die gesetzlichen Anforderungen bei der Planungskonzeption insoweit Berücksichtigung gefunden haben, als nicht durch nachgeschaltete Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) oder sonstige kommunale Entscheidungen (ergänzende Maßnahmen zur Luftreinhaltung bzw. Lärmminderung) eine Behandlung der Belastungen erforderlich ist.

Zu e) **Gegenverkehr in der Pariser Straße und Humboldtstraße:**
Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die entwurfs- und verkehrstechnische Machbarkeit des Gesamtverkehrskonzeptes, darunter fällt auch die Öffnung der Humboldt- und Pariser Straße für den Begegnungsverkehr, überprüft. Dabei wurden die einschlägigen Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen berücksichtigt. Die Breite der einzelnen Fahrstreifen entspricht mit 3,25 m bzw. 3,0 m diesen Regelwerken. Gerade durch den Begegnungsverkehr ist damit zu rechnen, dass die gefahrenen Geschwindigkeiten insbesondere im Kurvenbereich der Pariser Straße/Maxstraße, in dem sich in der Vergangenheit immer wieder schwere Unfälle ereignet haben, gegenüber heute zurückgehen und sich die Verkehrssicherheit erhöht.

Zu f) **Gegenverkehr in der Fruchthallstraße:**
Für die Fruchthallstraße im Bereich der Stadtgalerie ist die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h gemäß StVO vorgesehen. Die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen (Separationsprinzip) soll dabei beibehalten werden. Es ist vorgesehen, die Zufahrt zu beschränken und nur dem ÖPNV, Taxis, Radfahrern, Rettungsfahrzeugen und der Anlieferung die Durchfahrt zu gestatten. Nach den Empfehlungen

für Fußgängerverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind bei geringer Geschwindigkeit und Verkehrsstärken unter 500 Kfz/h keine Querungsanlagen für Fußgänger erforderlich. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit wird nicht gesehen.

Zu g) **Stellplatzbilanz:** Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an **Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie sogar eine bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Zu h) Die in Bezug auf die **Kanalverlegung vorgetragene Kritik an einer vollflächigen Bebauung** wird durch die Ausführungen unter Ziffer c) bereits beantwortet.

Die Verlegung des Abwassersammelkanals muss im Gesamtkontext gesehen werden. Denn die Stadt Kaiserslautern verfolgt das Ziel, die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll insbesondere die Trennwirkung des Straßenzuges der Ost-West-Achse, der in der Innenstadt eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, reduziert und die bestehende Insellage zwischen dem historischen Gebäude der Fruchthalle und dem ehemaligen Karstadt Warenhaus aufgelöst werden.

Hierbei soll der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit zugeführt werden. Eine solche hochwertige Nutzung macht es erforderlich, Hindernisse aus dem Grundstück zu beseitigen und vorhandene Nutzungen und Anlagen zu entfernen. Im Zuge der vorgesehenen Neuordnung dieses innerstädtischen Bereiches muss auch der vorhandene Hauptsammler, der das Grundstück Fl.St.Nr. 24/1 (u. a. Karstadtvorplatz bis zum jetzigen Parkplatzgrundstück 312/6) durchquert, entfernt werden. Um dies zu ermöglichen, wird der Hauptsammler um die jetzige Parkplatzfläche herum gelegt.

Hierbei ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen.

Zu i) **Kosten:**
Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind dem Kapitel 12 in der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu j) Die **Einzelhandelskonzeption** weist den Standort als Entwicklungsfläche für eine stadtverträgliche Einzelhandelsnutzung aus, trifft jedoch keine Aussage zum Überbauungsgrad oder der städtebaulichen Ausformung einer Bebauung.

Die Vollflächigkeit der Bebauung kann daher nicht im Gegensatz zur Einzelhandelskonzeption stehen und ist als Maßstab der Einzelhandelsverträglichkeit nicht relevant. Die Fragen der Einzelhandelverträglichkeit sind durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (BulwienGesa AG) behandelt.

Zu k) Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Zu l)
Zu dem Aspekt, einer Abwertung von Innenstadtgrundstücken, muss auf das Recht und die Pflicht einer Kommune zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit verwiesen werden. Die kommunale Planungshoheit ermöglicht es jeder Kommune, auf Grundstücken in ihrem Gemarkungsgebiet unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, die Art der baulichen Nutzung von Grundstücken festzulegen. Wenn es sich dabei noch um Innenstadtgrundstücke handelt, die von ihrer Lage her prädestiniert sind, um Handelsnutzungen aufzunehmen, ist die Nutzungsfestlegung als Sondergebiet Einkaufszentrum zweifelsfrei möglich.

Dass dabei städtische Grundstücke in die Planungsüberlegungen einbezogen werden können, ändert nichts an den begründet dargelegten Planungsfestsetzungen.

Das im Baugesetzbuch geregelte Verfahren zur Bauleitplanung sieht vor, alle öffentlichen und privaten Interessenslagen ins Verfahren einzustellen und gerecht gegeneinander abzuwägen. Das ist mit vorliegender Vorlage umgesetzt.

Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der beiden Bebauungspläne "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" erfolgte im Einklang mit den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches und unter Beachtung der Bestimmungen der Gemeindeordnung. Es kann daher keine Amtspflichtverletzung nach § 839 BGB und Art 34 des Grundgesetzes vorliegen.

Zu m)
Die öffentliche Auslegung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags bzw. eines Städtebaulichen Vertrags ist nicht erforderlich, da dieser nicht zwingender Bestandteil der Bauleitplanung ist.

3. Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden in der Fruchthallstraße und Fackelstraße

Von einem Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden in der Fruchthallstraße und Fackelstraße wurde vorgetragen (Zitat):

„1. Der geplante Verkauf des Grundstückes „Altes Pfalztheater" an die ECE ist ein vergaberechtlicher Vorgang. Den Ausführungen unter Ziffer 1.6 (B-Plan Maxstr. etc.) wird ausdrücklich widersprochen. Wie aus dem Vortrag der Stadt Kaisers-lautern selbst zu ersehen ist, erfolgt die Umverlegung des Hauptsammlers ausschließlich um die Bebauungsmöglichkeit durch die Firma ECE (Abkürzung für: ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, bzw. diejenige ECE-Gesellschaft, die Partner der Stadt Kaiserslautern wird) und damit den Verkauf des Grundstücks möglich zu machen. Es besteht zwischen der Kanalverlegung und der Bebauung ein unmittelbarer Zusammenhang, dessen Notwendigkeit sich nicht mit Unbrauchbarkeit des Kanals begründet, sondern ausschließlich aus der Kellerbebauung – bis zu sechs Meter unter die derzeitige Nullebene - durch ECE notwendig wird.

Die Stadt zieht diesen Vorgang -Kanalverlegung - durch einen Beschluss des Stadtrates in der ersten Dezemberwoche 2011 vor, um ihn außerhalb des B-Plans zu verwirklichen. Dabei werden die Stadtwerke Kaiserslautern sowohl in der Durchführung als auch der Finanzierung vorgeschoben, um dies aus dem Bebauungsplanverfahren und dem Stadthaushalt heraus zu halten und insbesondere die im Bplanentwurf geforderte Kostenaufstellung offen zu legen. Dies ist rechtsfehlerhaft. Weitere „Erschließungsmaßnahmen" kommen dem Käufer des Grundstückes ECE unmittelbar zu Gute und sind, nachdem diesem eine erschlossene Grundstücksfläche verkauft werden soll, von diesem einklagbar. Damit ist ein vergaberechtlicher Vorgang, der einer EU-weiten Ausschreibung bedarf, gegeben.

2. Die auf Seite 12 und 13 der Begründung des Bebauungsplans Maxstraße etc. genannten ausführlichen Bürgerinformationsveranstaltungen entsprechen nicht den gesetzlichen Voraussetzungen. Es handelt sich um Werbeveranstaltungen der ECE-Gruppe Hamburg und keine Veranstaltungen der Stadt, die Kosten wurden zumindest teilweise von ECE übernommen. Es wurden keinerlei Alternativen vorgetragen. Der Dialog Bürgerforum war eine reine Alibiveranstaltung. Wenn auf die Sitzung vom 04.04.2011 hingewiesen wird und der Oberbürgermeister von Fürth genannt wird, so muss gleichzeitig vorgetragen werden, dass zum Zeitpunkt dieses Bürgerdialogs die Stadtverwaltung sich für die Gesamtbebauung entschieden hat. Dies hat dazu geführt, dass die Einzelhandelsvertreter und andere Vertreter das Bürgerforum protestartig verlassen haben. Eine Berücksichtigung der Ergebnisse einer Bürgerabwägung war damit nicht gegeben - wie auch nicht gewollt - . Eine Rheinpfalzveranstaltung vom 13.10.2011 als eigene Bürgerinformation zu titulieren, ist sicher unrichtig.

3. Die Änderung des Flächennutzungsplans 2010, wonach der Bereich zwischen Fruchthallstraße und Burgstraße als geplante Grünfläche dargestellt ist und zwischen Karstadt alt und - Rathaus in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Parkierung geändert wird, ist willkürlich. Es ist bis heute keine plausible Begründung dafür vorgetragen worden, dass die gesamte Innenstadt (Fläche von Karstadt einschließlich Pfalztheater bis zum „Knochen") mit Verkaufsflächen bebaut werden soll. Die Stadt Kaiserslautern und die Planungsbehörde ist dem Willen der ECE Hamburg gefolgt, ohne ein eigenes Konzept zu entwickeln, geschweige denn einen Wettbewerb auszurufen. Sie hat von ihrer Planungshoheit keinen Gebrauch gemacht. Es handelt sich um einen Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr.11 Bau GB, wobei Ergebnisse beschlossener Entwicklungskonzept nicht berücksichtigt sind. Das Einzelhandelskonzept wurde in 2009 in einem formellen Verfahren beschlossen. Seite 125 spricht insoweit von einer maßvollen Erweiterung. 20.900 qm Verkaufsfläche und 2500 qm Restaurantfläche und Dienstleistungen sind nicht maßvoll.

Seite 151des Gutachtens sieht vor, dass der öffentliche Raum Richtung Fruchthalle hohe Aufenthaltsqualitäten haben soll, öffentliche und private Freiflächen sollen einbezogen werden. Ergänzende Nutzung durch Wohnung und Dienstleistung und urbane Vielfalt wurde benannt. All dies ist mit dem Koloss / Totalbebauung vergessen. Diese Bebauung ist deshalb ermessensfehlerhaft. Es liegt ein Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept vor.

Der Sondergebietsausweis mit Begrenzungen an der Verkaufsfläche, Typisierung des Sortiments und Einzelhandels verschiedenster Art widerspricht der Rechtsstellung (BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Dies gilt auch für Sortimentsbeschränkungen (OVG Nordrhein-Westfalen 18.5.2010) im Hinblick auf Innenstadtverträglichkeit. Der Bestimmtheitsgrundsatz ist mit Nennungen von nur 3 Satzungsbereichen verletzt. In einem städtebaulichen Ver-

trag dies zu regeln, ist eine Umgehung des Bauplanungsrechts und verletzt auch den Bestimmtheitsgrundsatz.

4. Der Denkmalschutz ist nicht berücksichtigt, das gesamte Bebauungsplanverfahren verstößt gegen Denkmalschutzvorschriften. Unser Anwesen Kaiserslautern Fackelstraße 29 Flur 254/3 ist als stadtbildprägender Bau unter Denkmalschutz gestellt worden. Nach § 4 Denkmalschutzgesetz ist Gegenstand des Denkmalschutzes auch die Umgebung eines unbeweglichen Denkmales soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild und städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Dies ist bei dem Anwesen Fackelstr.29 der Fall.

Das Denkmalschutzgesetz - ein Gesetz mit Schutzwirkung für Dritte - gibt der Stadt ein Rücksichtnahmegebot auf (siehe Bundesverwaltungsgericht 101/304/372 sowie OVG Koblenz vom 14.05.2008). Die stadtbildprägende Bedeutung des Gebäudes wird durch das Heranbauen der Stadtgalerie gemäß den Festlegungen des B-Plans bis auf zwölf Meter total unbedeutend und zerstört. Die stadtbildprägende Bedeutung geht somit verloren.

Die Argumentation der Stadt, die sich ausschließlich dem Willen des Käufers ECE unterwirft, wonach keine Auswirkungen auf das Gebäude und die Stadtbild-Prägung bestehen würde, ist dem Denkmalschutz und der Denkmalschutzwürdigkeit nicht gerecht und unterdrückt jeglichen Denkmalschutzgedanken, sie ist willkürlich und unsachlich. Gerade der freie Platz vor dem Gebäude machte die stadtbildprägende Bedeutung des Gebäudes aus. Auf die Begründung zur Denkmalunterschutzstellung der Stadt wird verwiesen. Die Stadt wird auch nicht behaupten können, dass vor dem Abriss des Pfalztheaters diese sich aus der Sichtbarkeit ergebende Bedeutung nicht gegeben gewesen wäre. Aus dem Schwarzplan mit dem Alten Pfalztheater auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist die freie Sicht auch ohne den abgerissenen städtischen Brunnen deutlich. Anliegende Bilder 1,2 und 3 zeigen dies aus den vergangenen fünfzig Jahren. Das Heranrücken des Einkaufszentrums bis auf zwölf Meter mit zusätzlicher Überfahrung als Parkplatzfläche im 3. OG ist eine Zerstörung der Denkmalschutzfunktion. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass in der Mitte des Gebäudes eine Glasfassade entsteht. In zwölf Meter Entfernung in den Obergeschossen entstehen die Parkflächen in den Untergeschossen die Verkaufsflächen, diese Bauweise stellt eine willkürliche Zerstörung der Denkmalschutzfunktion dar.

Die übrige Begründung, dass das Einkaufszentrum eben die derzeit nicht bebaute Fläche überbauen müsse, um die notwendigen ECE Verkaufsflächen zu bringen, ist kein Argument, dies ist von dem Betreiber ECE der Stadt vorgegeben, die Stadt macht sich den Willen eines fremden Investors ohne notwendigen Grund zu eigen und unterwirft diesem aufgedrängten Sachzweck zum Verlust der eigenen „städtischen" Identität. Seit wann kann der Wille nach Verkaufsflächen und Stellplätzen einem Denkmalschutz vorgehen, wobei Alternativen bestehen,

die nicht bewertet wurden. Zusammenfassend wird festgehalten, dass der Bebauungsplanentwurf wegen Verstoßes gegen das Denkmalschutzgesetz zu verwerfen ist.

Im Übrigen wird das Überbauungsgebiet gemäß Vortrag der Stadt und der Direktion Landesarchäologie durch die Stadtmauer durchzogen. Es sind keinerlei Sicherungsmaßnahmen für diesen Stadtmauerbereich vorgesehen, wenn die Stadt schon davon ausgeht, dass in diesem Bereich Fundamente erhalten sind, so wäre dies nicht nur ein Grund für die Nichtbebauung der Fläche ehemaliges Pfalztheater, sondern auch zur Sicherung und der Erhaltung für die Nachwelt, zumal mit einer Erweiterung des Karstadtgebäudes bis zur Achse Fruchthallstraße/MühIstraße genügend Verkaufsflächen -16000 bis 17000 qm -geschaffen werden könnten, um dem Willen der Stadt, die Oberzentrumsfunktion zu stärken, Genüge zu tun -siehe Planung EMG laut Anlage- als eine mögliche Alternative -.

Für eine Bebauung des gesamten Geländes und der Verletzung der Denkmalschutzvorschriften gibt es keinen plausiblen Grund.

5. In der Einzelhandelskonzeption vom 31.03.2009 wird erklärt, dass zur Stärkung der Innenstadt und des oberzentralen Angebotes eine gesteuerte und kontrollierte Einzelhandelsentwicklung entstehen soll, außerhalb der Innenstadt gelegene Umsätze aus der grünen Wiese sollen in die Innenstadt zurück geholt werden. Seit diesem Beschluss wurden in der Merkurstraße rund 4000 qm zusätzliche Verkaufsfläche genehmigt, es wurde ein weiteres Einkaufszentrum in der Hohenecker Straße genehmigt, wobei der Bestandsschutz für die Neuentwicklung Hohenecker Straße sicher nicht gegeben ist und schon gar nicht für die Merkurstraße Ecke Denisstraße. In dieser Einzelhandelskonzeption wird eine Nichtbebauung der Flächen zwischen Karstadt und Rathaus (Knochen) (weitestgehend) gefordert.

6. Das Lärmschutzgutachten ist in keiner Weise ausreichend. Es werden hiermit Einwendungen gegen das Lärmschutzgutachten geltend gemacht.

Wenn auch die Fruchthallstraße verkehrsberuhigt wird, so ist doch für die Anwesen Fackelstraße 31 und Fruchthallstraße 39 (grünes Eckhaus) mit einer erheblichen Mehrbelastung und zwar einer Neubelastung -in Sachen Verkehrslärm zu rechnen -. Nach dem B-Plan sind in den Obergeschossen 3 und 4 Stellplätze angeordnet. Diese Stellplätze können tagsüber und in der Nacht vollflächig über den gesamten Bau genutzt werden. Damit kommt eine zusätzliche direkte Verkehrsbelastung auf die in den Obergeschossen als Wohnung genutzten Flächen der vorgenannten Anwesen zu, die nicht zu tolerieren ist. Das Gutachten hat in soweit keinerlei Ausführungen gemacht. Gegen die Parkierung in den Obergeschossen wird im Übrigen eingewendet, dass eine Lichtbelästigung für die vorgenannten wohnungswirtschaftlich genutzten Anwesen entsteht. Die Beleuchtung der Stellplätze bis mindestens 23:00 Uhr ist nicht zu akzeptieren, dem wird aus-

drücklich widersprochen, zumal gemäß Bebauungsplan erklärt wird, dass die Obergeschosse „offen" sein sollen.

7. Damit ist eine Immission von Lärm und Beleuchtung gegeben, die nicht akzeptiert wird, zumal nach wie vor jegliche Begründung für die vollflächige Bebauung fehlt, wie dies in der Satzung vorgesehen ist. Die vorgelegten Gutachten sind falsch.
8. Das Bodengutachten ist nicht ausreichend und vollständig. Beide Anwesen - Eckhaus Fackelstraße 29 (Grüner Altbau) sowie Fruchthallstraße 31 sind bei den schwierigen Bodenverhältnissen gefährdet. Es besteht die Gefahr, dass durch die notwendige Grundabwassersenkung die Gebäude beschädigt werden. In soweit ist keinerlei Begutachtung erfolgt.

9. Ausdrücklich wird der Schluchtenbildung durch die Verringerung der Straßenbreite gegen- über beiden Anwesen widersprochen. Die Straßenbreite beträgt 10,50 m zur Fruchthallstr.29, das heißt, dass die Gebäude bis an 10,50 m der bestehenden Bebauung gegenüber stehen. Diese Schluchtenbildung ist unangemessen und wird ausdrücklich nur damit begründet, dass alles den Zielen des Investors eine möglichst große Bebauung zu erreichen, nachgeordnet wird. Diese Abwägung ist ermessensfehlerhaft, da Alternativen nicht untersucht wurden. Daran ändert auch die Rückversetzung des Erdgeschosses nichts. Ausdrücklich widersprochen wird auch der Höhe der Gebäude, auch wenn die Parkebene zurückgesetzt wird.

Es handelt sich hierbei um eine rücksichtslose Bebauung. Die Rechtssprechung legt großen Wert darauf, dass planungsrechtliche Festlegungen dem Prinzip der Rücksicht unterliegen. Dem ist in keiner Weise mit dieser Schluchtenbebauung/Annäherung der Gebäudefassaden gegenüber dem Bestand und der Gesamtbebauung des Areals zwischen heutigem Karstadtgebäude bis hin zu der Rathausfläche -ehemaliges Pfalztheatergelände -Genüge getan. Das Gebot der Rücksichtnahme fordert eine sachgemäße Abwägung, was nicht erfolgt ist, da ausschließlich dem Willen des Investors auf möglichst große und breite Bebauung entsprochen wurde. Es besteht eine direkte Verletzung der Rechte der Nachbarn. Dazu kommt, dass die Verschattungs- und Belichtungseinwirkungen überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Dies gilt auch für die klimatische Bewertung.

10. Der Höhenfestsetzung der Gebäude entlang der Fruchthallstraße mit 14 m, sowie der Brüstungshöhe im zweiten Parkgeschoss mit 18,80 m wird ausdrücklich besprochen. Die Höhenfestsetzung ist willkürlich, rücksichtslos und in keiner Weise den Planungsvorgaben laut Gesetz und Rechtssprechung entsprechend, insbesondere im Zusammenhang mit der Straßenbreite, insoweit sind beide Komplexe einheitlich zu bewerten. Dazu kommt, dass sowohl die Höhenfestsetzung als auch die Breite der Straße absolut dem Denkmalschutz des Anwesens Fackelstraße 29 widersprechen. In soweit wird auf Seite 49 der Begründung des

B-Plans verwiesen, wonach zur Bewertung der Nichtbeachtung der Denkmalschutzrechte die Ziele der Stadt, die vom Investor aufgegeben wurden, vorausgestellt werden. Eine alternative Planung, wonach eine Nichtbebauung zu demselben Ergebnis des Vorhabens einer Stadtgalerie mit Aktivierung der Innenstadt ermöglicht worden wäre, ist überhaupt nicht zu Diskussion gekommen. Diese hätte aber das Denkmal Fackelstr.29 erhalten und respektiert. Die Stadt hat mit der Vorfestlegung grob gegen ihre Verpflichtung zur Warnnehmung der Planungshoheit verstoßen und damit Rechte Dritter verletzt.

Dem steht auch nicht die immer wieder vorgeschobene Option des Investors für das Karstadtgebäude entgegen, die am 31.12.2012 ausläuft. Auch die Q-Park-Verträge für das Gelände des ehemaligen Pfalztheaters sind dem nicht entgegenstehend, da eine untergeschoßige Bebauung nach dieser Alternative überhaupt nicht mit einer an der Achse Fackel/Mühlstraße endenden Bebauung berührt gewesen wäre.

Der Festlegung der Abstandsflächen mit 0,4 h und 0,25 h zur Fruchthallstraße hin wird ausdrücklich widersprochen. Diese Festlegungen widersprechen § 8 Absatz 6 der Landesbauordnung. Nur um diese Abstandsflächen zu ermöglichen, wurde im Übrigen ein Sondergebiet ausgewiesen, eine ermessenswidrige Vergehensweise.

11. Dem Fachgutachten Klima, Luft und Hygiene wird ausdrücklich widersprochen. Dass es hier nicht zu einer Änderung der Luft- und Klimaverhältnisse kommen würde, ist nicht nachgewiesen, insbesondere nachdem die Stadt Kaiserslautern selbst in ihren vorhergehenden B-
Plänen / Flächennutzungsplänen die Durchlüftung; dieses Bereiches als Grund für die Nichtbeachtung benannte. Das Gutachten unterwirft sich hier dem Willen des Gewollten und ist in keiner Weise auf die zukünftige Schluchtenbildung abgestellt.
Auch die Rückverlegung des Parkgeschosses kann die Verletzung der Abstands- und Bebauungsgrenzen nicht rechtfertigen, dazu kommt, dass über die Abstandsflächen hinaus noch technische Einrichtungen über das zweite Parkdeck von 25 % der Grundfläche des zweiten Parkdecks bis zu einer Höhe von 4 m zusätzlich gestattet sind, was der Landesbauordnung widerspricht. Die Frage ist berechtigt, wo hier überhaupt noch eine Festlegung mit Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung erfolgt ist.

Gleiches gilt für die Gesamtbebauung des Grundstücks, die in keiner Weise begründet wurde. Die Gesamtüberbauung der Grundstücke zwischen Karstadt und „Knochen“ ist gemäß diesem B-Planentwurf gestattet, jedoch in keiner Weise baurechtlich begründet und begründbar.

12. Was die Baumbepflanzung in Kübeln in der Fruchthallstraße auf der Südseite zu den Gebäuden der Firma Ottmann & Thomas angeht, so wird in soweit Widerspruch eingelegt, als die Belieferung ausreichend gesichert sein muss. Ingesamt ist die Belieferung und Anlieferung der gewerblich genutzten Gebäude in der Fruchthallstraße Südseite zu beachten und sicher zustellen.
13. Der Einzelhandelsverträglichkeit des Gesamtkomplexes wird ausdrücklich widersprochen, es werden Einwendungen in die Richtigkeit der Begründung auf Basis des BulwienGesa-Gutachtens in der abgeleiteten und vorgelegten Form geltend gemacht. Wenn sich die Stadtverwaltung auch auf das Urteil des OVG Koblenz mit der Benennung eines gewissen Ermessungsspielraums für die Frage der Größe einer Einkaufsgalerie in der Innenstadt beruft, so ist das Ermessen doch vielfach missbräuchlich ausgeübt. Allein die Ableitungsform des berichtigten Gutachtens von 28000 qm Verkaufsfläche - dieses Gutachten hat in der gesamten Bundesrepublik bei einer Stadt mit 96.000 Einwohnern und 300.000 Personen im Einzugsgebiet nur zu „Kopfschütteln" geführt auf die Größe von 20.900 qm Verkaufsfläche, wie durch den Stadtrat festgelegt, ist rechtsfehlerhaft. Deshalb ist die sich darauf begründende Abwägung ermessensmissbräuchlich.

Nur beispielhaft sind einzelne Positionen genannt:
Die Berufung auf den Bestandsschutz des Karstadtgebäudes als Verkaufsfläche mit 12.000 qm, ist rechtsfehlerhaft. Das Karstadtgebäude wurde zum 31.12.2009 geschlossen und nicht wie behauptet erst im März 2010. Damit entfällt der Bestandschutz für die Nutzung für das Karstadtkaufhaus am 31.12.2011. Auf die Rechtssprechung in soweit wird Bezug genommen. Bewusst geht offensichtlich das Gutachten BulwienGesa von einem Jahresumsatz 32 Mio. € bei Karstadt aus, obwohl mehrfach durch Mitarbeiter von Karstadt erklärt wurde, dass der Umsatz von Karstadt Kaiserslautern in den letzten 3 Jahren des Betriebs nicht über 20 Mio. € gelegen hätte. Damit ist die gesamte Umverteilungsdiskussion schon Makulatur.

Die falsche Darstellung des Umsatzes Karstadt soll zu einer Erhöhung der bestehenden Umverteilungs-Umsätze führen. Diese sollen die Basis der Prozente dafür legen, die den Kaufabfluss aus der Innenstadt auf 10 % und damit einzelhandelsverträglich vermindern. Der dafür geltend gemachte Bestandschutz Karstadt (Umsatz und Verkaufsfläche) ist rechtfehlerhaft.
Abgesehen davon dass die Argumentation lebensfremd ist, denn Umsätze die „weg an diesem Standtort sind, sind eben weg", ist der Kaufkraftabfluss nach eigenem Vortrag des BulwienGesa-Gutachtens, den sich die Stadt ohne Abwägung zu Eigen macht, in mehreren Warengruppen weit über 10 % gelegen, was die Innenstadtverträglichkeit verneint. Dies wird offensichtlich im Planungsverfahren einfach negiert und von BulwienGesa „weggerechnet".
Die Hinzurechnung von Neuumsätzen durch die Einkaufsgalerie, um damit von 20% Abfluss auf 10% (z. B. Modebereich) zu kommen, ist absolut unrealistisch, da Vergleichsobjekte in Vergleichstädten niemals Umsatzerhöhungen von mehr

als 5% gezeigt haben. Der Verweis auf Begrenzungen der Sortimente auf Höchstquadratmeterflächen durch einen städtebaulichen vertrag zu regeln, ist eine Umgehung des Planungsrechts und der Pflicht der umfassenden Bauleitplanung. Im Übrigen ist die Begrenzung der Verkaufsflächen im Sondergebiet unzulässig. Schon die Benennung des Gutachters BulwienGesa (folgend: BG) ist rechtsfehlerhaft.

BG ist vielfach für ECE tätig geworden und hat immer die Einzelhandelsverträglichkeit bejaht. BG ist Mitglied der German Council of Shopping Center, einem Interessenverband für innenstädtische Handelsimmobilien mit zwei Gesellschaftsführern, die ECE Manager sind.
Mit Auftragsvergabe an BG hat die Stadt das Gebot der neutralen Bewertung verletzt. Sachlich sind die Trennung Umsatz Karstadt und deren Verwertung falsch (BVerwG). Schon die Eingangsparameter sind nicht nachvollziehbar. Die Argumentation der Gutachten Dipl. Bergmann und Föhrer wird zum Bestandteil dieser Stellungsnahme gemacht (Anlage). Schon allein die Annahme, dass 2.935 € Umsatz je qm im Textilsortiment bei 15.500 qm in der Stadtgalerie zeigt „wie man das Projekt hinrechnet". 4.000 € je qm wären richtig. Der Umsatzabgabe aus Nachbargemeinden wird „verniedlicht" - ist falsch dargestellt -. Dies widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm.

Es hätte ein Raumordnungsverfahren bei Benennung eines Sondergebietes durchgeführt werden müssen. Die ADD in Neustadt wurde nur über Kerngebietsausweisung informiert.

14. Die nun mehr festgelegte Verkaufsfläche von 20.900 qm ist absolut nicht einzelhandelsverträglich und damit rechtswidrig. Nach laufender Rechtssprechung sind 15 % der bestehenden Verkaufsfläche als noch innenstadtverträglich für ein solches Zentrum anzusehen.
Basierend auf dem von der Stadt in ihrem Einzelhandelsgutachten (dieses ist im Verfahren beizuziehen) selbst festgestellten 80.000 qm Verkaufsfläche -Innenstadt 30.000 qm -wären also 12.000 qm Verkaufsfläche einzelhandelsverträglich. Das Gegenkonzept -EMG München-, das von der Stadt in keiner Weise bewertet wurde, sieht 16000 qm vor, was letztendlich - wenn man schon sich auf ein Ermessen berufen wird- noch vielleicht als einzelhandelsverträglich darstellbar wäre. Das Konzept der EMG München wird zum Bestandteil dieses Schreiben gemacht. Des Weiteren wird zum Bestandteil dieses Schreibens das Gutachten der Firma Stadt und Handel Dipl.-Ing. Beckmann und Föhrer GbR, nebst Stellungnahme zu dem BulwienGesa-Gutachten gemacht, die der Stadt vorliegen und als Anlage beigefügt sind. Die Stadt Kaiserslautern kann sich nicht darauf berufen, dass sie nicht über die Nichteinzelhandelsverträglichkeit der Planung und der Fehlerhaftigkeit des Gutachtens BulwienGesa informiert worden wäre. Das vorgelegte Gutachten mit Stellungnahme zu dem BulwienGesa-Gutachten ist der Stadt übergeben worden, aber offensichtlich überhaupt nicht bewertet.

Man versuchte durch das Wort Fachmarktzentrum/"Einkaufszentrum", das in diesem Gutachten genannt ist, dieses Gutachten lächerlich zu machen, während nun mehr in dem Bebauungsplan das Wort Einkaufszentrum mehrfach genannt ist. Im Übrigen hat man nach einer Besprechung mit der EMG und deren Architekt erklärt, dass die EMG nicht bereit wäre, sich an Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen. Dabei wurde vorgetragen, dass ECE bis zu 2 Mio. € für die Renovierung des Schillerplatzes ausgeben würde. Von sonstigen Beteilungen ist nicht die Rede. Die Frage sei erlaubt, was hat der Schillerplatz mit dem Einkaufszentrum und dessen Erschließung zu tun. Hier ist eine unsachgemäße Verquickung von Maßnahmen vorgenommen worden, deren Berücksichtigung ermessenswidrig ist. Im Übrigen stellt sich die Frage wie weit die Stadt Kaiserslautern sich durch Zahlungen, die mit der Sache nichts zu tun haben, beeinflussen lässt. Rechtswidrig ist die willkürliche Erhöhung der Nutzflächen für Dienstleistungen und Gastronomie von 2.500 qm (It. Stadtratsbeschluss) auf 3.200 qm. Die Begründung mit „Regelung konstruktiver Flächenanteil" ist nebulös. Nutzfläche bleibt Nutzfläche und kann nicht über Geschoßfläche mutiert werden. Eine Abwägung mit dem Gegengutachten ist nicht erfolgt.

15. Das vorgetragene Verkehrskonzept ist absolut ungenügend. Die Verabschiedung dieses Verkehrskonzeptes ist ermessensfehlerhaft.
Ermessensfehlerhaft ist dieses schon deshalb, weil man sich darauf beruft, dass die Angaben aus dem Verkehrsgutachten richtig sind. Das Verkehrsgutachten selbst basiert auf falschen Daten und falschen Vorgaben. Dies gilt insbesondere für die Simulationsmethode, die angewendet wurde. Die Knotenpunkte in der Humboldtstraße sind nicht ausreichend bewertet, da letztlich der An- und Abfluss zu dem Parkdeck nicht ausreichend in die Bewertung eingegangen ist. Gleiches gilt für Rückstaumöglichkeiten in der Königsstraße durch Ampelanlagen sowie durch die Fußgängerampelanlage in der Maxstraße/Pariserstraße -Fußgängerüberweg zur Mühlstraße-. In der Bewertung ist nicht ausreichend der Gegenverkehr im einspurigen Verkehrsfluss, wie geplant und berücksichtigt ist.

Das Verkehrgutachten vermindert in unberechtigter Weise den heutigen Verkehrsfluss. Das Gewollte wird machbar gemacht, wobei der Knotenpunkt Humboldtstraße/Königsstraße als noch ausreichend bezeichnet wird. Wo ist hier diese „Jahrhundertlösung", wenn schon jetzt der Hauptknotenpunkt Humboldtstraße / Auffahrt -Abfahrt Parken als nur ausreichend bewertet wird. Eine Steigerung des Verkehrs ist nicht berücksichtigt. Auch ist der Suchverkehr für Parkplätze nicht ausreichend benannt. Wie sollen ca. 7.000 bis 8.000 Fahrzeuge an diesem Knotenpunkt bewältigt werden. Eine Abwägung dieses Gutachtens hat überhaupt nicht stattgefunden. Es gilt das Prinzip „Hauptsache durch".

Im Einzelnen gilt noch weiterhin:
Das Nutzungskonzept It. dem Verkehrsgutachten entspricht nicht dem Nutzungskonzept It. Bplan. Der Kundenverkehr ist zu niedrig angesetzt, die Beschäftigten der Galerie mit 583 Personen sind zu niedrig benannt, es wurde immer von 1.000

Personen gesprochen. Auch wenn diese zu verschiedenen Zeiten den Dienst antreten, brauchen Sie Stellplätze. ECE nennt 20.000 Besucher täglich, das Gutachten 14.500. Das Karstadtgebäude wird als Nullzustand bewertet - als ob es betrieben würde -, so dass nur der fiktive Mehranfall für die Mehrfläche mit 12.000 qm kalkuliert wird. Dies ist rechtsfehlerhaft und wird der kommenden Situation nicht gerecht. Nur berücksichtigt wird die zu schaffende Gegenverkehrssituation, wo jetzt zwei Spuren sind, ist in Zukunft eine Spur bei erheblich mehr Verkehr mit größerem Rückstau insbesondere in der Humboldtstraße.

Nicht berücksichtigt ist im gesamten Gutachten der mit der ursprünglichen Belieferung von Karstadt nicht zu vergleichende Anlieferverkehr.

Der Hinweis, dass über die heutige Zufahrt zu dem Untergeschoss Karstadt durch die Bleichstraße der Anlieferverkehr geregelt wird, wird der Zukunft nicht gerecht. Karstadt hat ca. 20 Mio. Umsatz gemacht, ECE spricht von 80 -100 Mio. Umsatz pro Jahr. Die Belieferung durch die Karstadtanlieferungszone ist auch nicht mit Bestandsschutz zu begründen, da dieser wie oben dargelegt entfallen ist. Der Rückstau in der Bleichstraße als Wohnstraße, ist nicht vertretbar, das Verkehrsgutachten sagt insoweit überhaupt nichts aus, durch Schweigen kann man kein Ermessen ausüben.

Das Verkehrsgutachten ist grob falsch. Obwohl die Stadt selbst an dem Gutachten zweifelt, wurde kein weiteres Gutachten angefordert.

16. Die Anlage des Bebauungsplans auf unter 500 Stellplätze für ein Einkaufszentrum mit 20.900 qm Verkaufsfläche und 3.500 qm Dienstleistungsfläche ist fehlerhaft. Das Herabsetzen der Parkplätze - von ECE als notwendig selbst 1.000 Stellplätze benannt - auf unter 500 Stellplätze ist willkürlich. Diese Stellplatzzahl wird der Verkaufsfläche und der notwendigen Stellplätze für die geplanten Verkaufsflächen und Gewerbefläche nicht gerecht. Dies hat mit der Stellplatzverordnung nichts zu tun. Die Stellplatzverordnung ist der Rahmen der Genehmigungsbehörde, der die Stellplatzanzahl vor gibt. Ein Herausreden mit Ablösung etc. ist nur in soweit möglich als, die Basisnotwendigkeit der Stellplätze vorhanden und erfüllt ist. Dies ist bei der Anzahl unter 500 Stellplätzen nicht der Fall, insbesondere bei gleichzeitigem Wegfall von ca. 500 Stellplätzen in der Stadtmitte. Dazu kommt, dass die Anfahrt und Abfahrtslösung absolut ungenügend sind, für die Nutzer sogar gesundheitsgefährdend sind, da die Zufahrt auf den Parkplatz dazu fuhrt, dass sich in der Rotunde ein Rückstau bildet, was ein An- und Abfahren im Steigungsbereich nötig macht. Der Rückbau der Fußgängerunterführung Mühlstraße führt zum Rückstau im Gegenverkehr auf beiden Seiten durch den Fußgängerüberweg.
Dies ist im Gutachten nicht berücksichtigt. Die Gesamtplanung Verkehr und Stellplätze ist dem tatsächlichen Aufkommen nicht gerecht und bedarf der Überarbeitung. Eine sachliche Abwägung hat nicht stattgefunden, im Gegen-

teil dazu hat man die Stellplätze von ursprünglich 1000 auf unter 500 „gerechnet", um das Verkehrsgutachten machbar zu ,,machen" und diesem zu entsprechen, der Wegfall von Stellplätzen wird rechnerisch übersehen.

17. Ein Finanzierungskonzept für die Gesamtmaßnahme fehlt.
Der Bebauungsplan verlangt ein solches Finanzierungskonzept. Der Hinweis, dass nach Umlage der möglichen Anliegerkosten über verschiedene Töpfe des Landes 80 % der Kosten bezuschusst werden, basiert auf einer bloßen Annahme. Gelder sind im keinem der Landeshaushalte in soweit zurückgestellt bzw. vorgesehen. Es liegen keinerlei Zusagen an die Stadt vor. Eine Kostenaufstellung mit Einzelpositionen und ihre Deckung -fehlt- ganz. Die genannte Dokumentation ist mit offenzulegen. Schon deshalb ist der Entwurf zum B-plan rechtswürdig. Die Verlegung des Kanals - um das Grundstück baureif für ECE zu machen -ist ermessenswidrig, ohne im Kostenrahmen zu benennen. Die Kostenablage bei den Stadtwerken ist rechtswidrig und, da sich ausschließlich um eine Maßnahme handelt. die für ECE erfolgt, die Umlage der Kosten auf die Bürger - auch wenn es nur über die Abschreibung erfolgt - ist rechtswidrig.

18. Der Beschluss zur Aufstellung des B-plans selbst ist rechtswidrig, da dem Stadtrat kein Kostenplan und kein Städtebaulicher Vertrag vorliegt.

19. Die Trennung des B-Plans Schillerplatz von dem B-plan Einkaufszentrum ist rechtsfehlerhaft und allein dem geschuldet, dass man eine Ausschreibung des Verkaufsgrundstück an die ECE umgeht, dies insbesondere weil auch öffentliche Aufträge bei der Renovierung des Schillerplatzes erforderlich sind, der Zusammenhang ergibt sich schon allein aus der Zusage - wie diese auch immer erfolgt - durch ECE den Schillerplatzumbau bis 2 Mio. € zu unterstützen. Es handelt sich um im Übrigen eine rechtswidrige Willensbeeinflussung der Stadt.

20. Die Berufung auf den Bürgerentscheid zur Begründung des B-planentwurf ist rechtswidrig, zu einem wurden die Bürger über Verfahren und Alternativen zu dem Plan von der Stadt falsch informiert, zum anderen ist der Rechtsbestand eines B-plans nicht mit einem Bürgerentscheid zu beeinflussen. Der Bürgerbescheid hat übrigens nur über einen Verkauf des Grundstücks und nicht die Bebauung entschieden 21. Allgemein ist festzuhalten, dass schon die Aufstellung des B-plans durch die Stadtverwaltung ermessensfehlerhaft ist. Die Stadtverwaltung hat keine Alternativen für die Bebauung angefragt bzw. eine Ausschreibung gemacht oder ihre Planungshoheit wahrgenommen. Im Gegensatz dazu hat die Stadtverwaltung mit zwei Scheinargumenten jegliche Alternative „abgewürgt".

Das erste Scheinargument ist, dass der Alleinbewerber ECE Hamburg eine optionale Sicherung des Karstadtgebäudes hätte und deshalb die Stadt Kaiserslautern gebunden wäre. Seit wann ist eine Option - die zum 31.12.2012 im Übrigen ausläuft -ein Hinderungsmittel für die Stadt eine Ausschreibung zu machen, um die Voraussetzungen der Bebauung zu klären, an die sich dann auch der Opti-

onsberechtigte halten muss. Die Stadtverwaltung hatte wissen müssen, dass ECE nur deshalb die Option vereinbart hat, da sie eine Abklärung der Bebauungsmöglichkeiten rechtlich absichern wollte. Sollte die von der Stadt vorgegebene Bebauung dem Optionsberechtigten nicht „passen", braucht er die Option nicht auszuüben. Andere Bewerber sind unbestreitbar vorhanden. Das zweite Scheinargument ist das Erbbaurecht. das die Stadt Kaiserslautern Q-Park für die Bebauung des Pfalztheatergeländes eingeräumt hat. Dass sich aber dieses Erbbaurecht nur auf ein Unterbaurecht bezieht und die Oberfläche jederzeit durch die Stadt begrünt bzw. als Aufenthaltsfläche ausgebaut werden kann, wurde nicht offen gelegt, eine solche Argumentation wurde bewusst bestritten. Die fehlenden Ausübungen der Planungshoheit macht das ganze Verfahren ermessensfehlerhaft.

Der gesamte „Vorgang" B-Plan ist eine quasi Enteignung der Innenstadthauseigentümer. Dies ist nicht damit zu begründen, dass Kaiserslautern als Oberzentrum die Kaufkraft stärken muss. Der Alleinbewerber ECE hat dieselben Sortimente, wie sie in der Innenstadt zu 95 % vertreten sind, wie eine Beiziehung der Sortimentslisten ECE Neunkirchen und Ludwigshafen beweist. Die Stadt Kaiserslautern versucht mit eigenen Grundstücken Einzelhandelsregulation zu betreiben, dies ist ein rechtswidriges, gegen die Eigentümer gerichtetes Verfahren, da ein Leerstand bewusst herbeigeführt wird, durch das Zuführen zumindest teilweise öffentlicher Grundstücke an einen Betreiber. Dies ist ein enteignungsgleicher Eingriff.

Ingesamt gesehen ist der Bebauungsplanenwurf Maxstraße / Pariserstraße / Humboldtstraße / Königstraße sowie der Bebauungsplan Burgstraße / Fruchthallstraße rechtswidrig ebenso die Änderung des Flächennutzungsplans.“

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. **Vergaberecht:**
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Bau-

konzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

In Kapitel 12 der Begründung wurden die Angaben zu den **Kosten** und zur **Finanzierung** ergänzt. Die notwendigen Erläuterungen liegen hierdurch bei der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vor.

Dass weitere Erschließungsmaßnahmen dem Käufer des städtischen Grundstücks zu Gute kommen, entspricht der Natur der Sache, weil Straßen der Erschließung dienen. Dies ist schließlich die Voraussetzung, um nach dem Erschließungsbeitragsrecht über die Beitragsgebühren die Abschöpfung des Vorteils in Rechnung zu stellen.

Die Herstellung und Erneuerung von Straßen, hier der verkehrlichen Neuordnung, erfolgt unter der kommunalen Regie, so dass sich die Frage nach einer Baukonzession nicht stellt.

Zu 2. Bei den in der Begründung des Bebauungsplans genannten Bürgerinformationsveranstaltungen handelt es sich um ergänzende, freiwillige Informationsveranstaltungen, die wie in der Begründung dargelegt, mit großem Aufwand durchgeführt wurden, für deren Ausführung es jedoch keine gesetzlichen Vorgaben gibt. Dass bei den Bürgerinformationsveranstaltungen auch der Investor seine eigenen Vorstellungen präsentieren konnte, ist durch das Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit begründet.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 16. Mai 2011 bis zum 17. Juni 2011 und die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 vorgenommen.
Eine Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der ergänzenden Bürgerbeteiligung fand im Rahmen der Planerstellung und der städtischen Behandlung im Bebauungsplanverfahren statt.

Zu 3.
Die **Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“** ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG

Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.
Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt. Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Wie in Kapitel 9.2 der Begründung dargelegt, wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen zu dem **Themenbereich Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“** in der Fruchthallstraße zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Mit einer zusammenhängenden Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird zugleich der Straßenraum der Fruchthallstraße und der Königstraße neu definiert. Die Straßenbreite für die vorgesehene Funktion der Fruchthallstraße als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße entspricht den geltenden Regelwerken. Eine Verbreiterung des Straßenraums, der zu Lasten einer Stadtgalerie erfolgen würde, würde die Funktionsfähigkeit in Frage stellen, da bei einer heute üblichen Mittelgangerschließung, beidseits die erforderlichen Mindesttiefen für die Geschäfte benötigt werden.

Bezüglich des Vorwurfs, die Stadt Kaiserslautern sei dem Willen der ECE Hamburg gefolgt, **ohne ein eigenes Konzept** zu entwickeln, muss, wie in Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, darauf hingewiesen wer-

den, dass die Diskussion über die möglichen Entwicklungskonzepte oder alternative Bebauungslösungen innerhalb des Planungsareals bereits in den frühen 1990er Jahren ihren Ursprung gefunden hat, wobei hier über das Areal mit seiner städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit diskutiert und ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb in Gang gesetzt worden ist.

Die Überlegungen zu einer städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung mündeten in den Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ (Altes Pfalztheater), der 1999 mit dem Ziel ausgelobt wurde, eine abgestimmte und in sich schlüssige städtebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen. Die eingereichten und prämierten Wettbewerbsbeiträge lieferten sehr unterschiedliche Lösungsansätze, was sowohl die städtebauliche als auch die verkehrliche Neuordnung angeht (vgl. Kapitel 1.2 der Begründung). Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb war, angesichts der Verschiedenheit der Planungsvorschläge, keine überzeugende Lösung hervorgegangen, die kurzfristig umsetzbar schien. In der Folge wurde versucht, zunächst die verkehrliche Neuordnung isoliert zu betrachten und die städtebauliche Gestaltung an die Verkehrslösung entsprechend anzupassen.

Die Verkehrsvariante „Südführung“ mit einer Verlängerung der Maxstraße zur Fruchthallstraße und eine Anbindung über die Humboldtstraße zur Pariser Straße wurde im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2004 bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentiert. Hierbei war für die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ eine freiraumgestalterische Nutzung vorgesehen. Dem damals noch existierenden Kaufhaus Karstadt war dabei zudem eine bauliche Erweiterung planerisch ermöglicht worden. Ebenso wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 17.11.2008 über die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ beraten und aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Areals festgelegt, die Gestaltung und Nutzung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung in einem erneut einzuberufenden Arbeitskreis vertieft zu beraten. Im Bauausschuss wurden am 17.11.2008, basierend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ („Altes Pfalztheater“), ebenfalls alternative Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und hierbei hervorgehoben, dass durch eine bauliche Nutzung bzw. durch eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ insgesamt die Urbanität gesteigert werden könne. Durch eine Gliederung des Raums wurde weiterhin die Möglichkeit gesehen, räumlich erfassbare Plätze zu definieren, wie dies auch schon durch die Bebauung des „Alten Pfalztheaters“ mit dem bis zu fünf Geschossen hohen Gebäudekomplex noch bis Ende 1999 vorhanden war.

Auch die im Zuge der öffentlichen Diskussion von Dritten vorgeschlagenen vielfältigen Bebauungsvarianten über die Errichtung einer Stadtgalerie belegen zwar einen großen Spielraum der möglichen Varianten, schlüssige und realisierbare Konzepte bzw. durch leistungsfähige Investoren untersetzte Lösungen konnten

jedoch hierbei nicht abgeleitet werden. Die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten konnte in der Vergangenheit vorwiegend deshalb nicht erreicht werden, weil die Eigentumsverhältnisse dies nicht ermöglichten oder ein umsetzbares Konzept nicht vorgelegt werden konnte. So stehen auch für die in die Diskussion geworfenen Varianten „Renovierung Karstadt und Weiterbetrieb als Kaufhaus“ oder „Umbau Karstadtgebäude mit Verlängerung bis zum Parkplatz“ keine Vorhabensträger zur Verfügung, die eine Realisierung unter der Zielsetzung einer Attraktivierung der Innenstadt möglich erscheinen lassen. Es wurde erkannt, dass eine Lösung in der Stadtmitte nur unter Einbindung der Immobilienbesitzer, unter Beachtung von deren Rechtspositionen, gefunden werden kann.

Basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010 wurde daher ein strukturierter Diskussions- und Entscheidungsprozess eingeleitet, um auf diesem Weg eine Zielfindung zu erreichen. Dieser Prozess ist eingebettet in die bauleitplanerischen Verfahren zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und zur Aufstellung der Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“, die zur Ausformung der kommunalen Planungshoheit dienen.

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich

dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum / eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Vorstellungen, dass es zu einer „Großen Boulevardzone“ zwischen Humboldtstraße und Spittelstraße kommen wird, die rein freiraumgestalterische Funktionen erfüllen soll, lassen sich durch die verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht realisieren. Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es im Übrigen das Ziel der Planung, die innerstädtischen Bushaltestellen auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden. Durch die Ausgestaltung des öffentlichen Raums Richtung Fruchthalle soll jedoch eine **hohe Aufenthaltsqualität zwischen dem Einkaufszentrum und der Fruchthalle** angestrebt werden.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Zu 4. Zum Aspekt der **Berücksichtigung der Besonderheiten von denkmalgeschützen Gebäuden** wird auf die ausführlichen Ausführungen in den Kapiteln 6.2.2 und 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Dabei ist zusätzlich hervorzuheben, dass der geplante Neubau einer Stadtgalerie im Plangebiet die erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung sowohl zu dem denkmalgeschützten Baubestand als auch zur sonstigen Umgebungsbebauung einhält. Die vorgesehene Neubebauung führt zu einer Aufwertung in einem Bereich, der überwiegend durch eine wenig Architekturqualität bietende Nachkriegsarchitektur geprägt ist.

Bei dem einzigen, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude Fackelstraße 29 handelt es sich von der baulichen Gestaltung um ein für die 1950er Jahre typisches Gebäude. Mit seiner Geschossigkeit und Kubatur wurde seiner früheren Lage im städtebaulichen Kontext Rechnung getragen. Durch die vollflächige Bebauung mit einer Stadtgalerie wird das Gebäude künftig als Straßenrandbebauung definiert. Die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere die Reduzierung der Wahrnehmbarkeit des Gebäudes in seiner bisherigen städtebaulichen Situation, werden in der Abwägung den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben des Baus einer Stadtgalerie eine bedeutende Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie lässt auch weiterhin eine Sichtbarkeit des Gebäudes Fackelstraße 29 von der Ostseite (Fackelstraße) als auch von der Nordseite (Königstraße/Fruchthallstraße) zu.

Aus dem Gebot der Rücksichtnahme abzuleitende Anforderungen sind, insbesondere im Hinblick auf die jeweilig benachbart gelegenen Grundstücke, hinreichend in die Abwägung eingestellt worden. Genauso ist die Tatsache gewürdigt worden, dass die Pflicht zur Heranziehung dieses Gebotes nicht zur Konsequenz hat, dass Belange bereits ansässiger Nachbarn gegenüber einer Neubebauung stets vorrangig wären.

Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung im Zentrum von Kaiserslautern und damit dem zentralen Bereich eines Oberzentrums handelt. Diese Bebauung ist naturgemäß bereits heute sehr dicht und massiv. Sie wird es auch in Zukunft sein. Dies zeigt sich nicht nur in den bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzten Bereichen, sondern auch bei der in deren Umfeld bestehenden Wohnbebauung sowie der gemischt genutzten Bebauung. Die Bebauungsstruktur ist diejenige eines zentralen innerstädtisch gelegenen Areals, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als z. B. in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten. Von daher ist der Schutzanspruch vor z. B. Verschattungs- und auch Belichtungseinwirkungen durchaus anders zu bemessen, als z. B. in anders genutzten oder strukturierten Gebieten, z. B. in aufgelockerten Wohnlagen.
Angesichts dessen ist schließlich auch nicht zu befürchten, dass Hausgrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend, durch nach den Festsetzungen

des Bebauungsplans zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen würden. Es handelt sich hier, wie bereits mehrfach vorgetragen, um ein zentrales innerstädtisch gelegenes (Kern- bzw. Sonder-) Gebiet, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als üblicherweise z. B. in Einfamilienhausgebieten in Vorstädten.

Zwar prägte in früherer und auch heutiger Zeit der freie Platz vor dem Gebäude Fackelstraße 29 zuletzt die Bedeutung des Gebäudes. Aus der Gesamtsituation ist gleichwohl aber zu erkennen, dass nicht ein harmonischer Gesamteindruck vorliegt, der gestört würde. Vielmehr ruft die Dimension des Gebäudes Fackelstraße 29 sogar nach einem Pendant, um eine Akzentuierung im städtebaulichen Kontext zu erreichen. Durch die vorgesehene transparente Ausgestaltung der Stadtgalerie in der Achse Fackelstraße/Mühlstraße wird zudem die Sichtbarkeit auf das Gebäude von der heutigen Fußgängerperspektive auf eine wirkungsvollere Betrachtung aus verschiedenen Höhen verbessert.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass das hier zu betrachtende Bauvorhaben auf der anderen Straßenseite zum denkmalgeschützten Gebäude liegt. Die gegenüberliegende Straßenbebauung ist hier in Bezug auf den denkmalgeschützten Bestand, das Erscheinungsbild und die städtebauliche Wirkung nicht von Bedeutung. Im Übrigen ist das Karstadtgebäude und das Fackelcenter (Hamburg-Mannheimergebäude) prägend für die Gesamtsituation.

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

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

Die Stadt hat nicht ohne **Vorüberlegungen** anzustellen oder **Alternativen** zu prüfen, die bauleitplanerische Steuerung für die Neue Stadtmitte betrieben. Ausgehend von der im Generalverkehrsplan aufgezeigten verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit durch den Ausbau der Tangenten wurde, wie in Kapitel 1.2 der Begründung ausgeführt, bereits in den 1980er und 1990er Jahren die Zielsetzung diskutiert, im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ den Verkehr zu verlagern und hierbei die Flächen zwischen dem Karstadtgebäude und der Fruchthalle durch eine freiraumbezogene Neugestaltung („Boulevardzone“) zu gestalten. Die Überlegungen zu einer städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung mündeten in den Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ (Altes Pfalztheater), der 1999 mit dem Ziel ausgelobt wurde, eine abgestimmte und in sich schlüssige städtebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen. Die eingereichten und prämierten Wettbewerbsbeiträge lieferten sehr unterschiedliche Lösungsansätze, was sowohl die städtebauliche als auch die verkehrliche Neuordnung angeht. Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb war, angesichts der Verschiedenheit der Planungsvorschläge, jedoch keine überzeugende Lösung hervorgegangen, die kurzfristig umsetzbar schien. In der Folge wurde versucht, zunächst die verkehrliche Neuordnung isoliert zu betrachten und die städtebauliche Gestaltung an die Verkehrslösung entsprechend anzupassen. Die Verkehrsvariante „Südführung“ mit einer Verlängerung der Maxstraße zur Fruchthallstraße und eine Anbindung über die Humboldtstraße zur Pariser Straße wurde im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2004 bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentiert. Hierbei war für die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ eine freiraumgestalterische Nutzung vorgesehen. Dem damals noch existierenden Kaufhaus Karstadt wäre dabei eine bauliche Erweiterung planerisch ermöglicht worden.
Im Bauausschuss wurden am 17.11.2008, basierend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ („Altes Pfalztheater“), ebenfalls alternative Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und hierbei hervorgehoben, dass durch eine bauliche Nutzung bzw. durch eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ insgesamt die Urbanität gesteigert werden könne. Durch eine Gliederung des Raums wurde weiterhin die Möglichkeit gesehen, räumlich erfassbare Plätze zu definieren, wie dies auch schon durch die Bebauung des „Alten Pfalztheaters“ mit dem bis zu fünf Geschossen hohen Gebäudekomplex noch bis Ende 1999 vorhanden war. Die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten konnte in der Vergangenheit vorwiegend deshalb nicht erreicht werden, weil die Eigentumsverhältnisse dies nicht ermöglichten oder ein umsetzbares Konzept nicht vorgelegt werden konnte.
Mit der ECE hat nun ein Investor für den Standort ein Konzept für ein Einkaufszentrum/eine Stadtgalerie vorgelegt, das durch die optionale Sicherung der grundstücksrechtlichen Voraussetzungen und im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen der umfassenden Attraktivierung der Innenstadt den Anforderungen gerecht werden kann. Hierbei sind in der Abwägung auch die Belange des

Denkmalschutzes eingeflossen. Die **Belange des Denkmalschutzes**, insbesondere die Reduzierung der Wahrnehmbarkeit des Gebäudes in seiner bisherigen städtebaulichen Situation, werden in der Abwägung jedoch nicht mit einem Vorrang behandelt, sondern den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen.

Bezüglich der in der Stadtmitte vorhandenen **Stadtmauer** ist hervorzuheben, dass diese nicht im Baufeld des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie liegt und eine Rücksichtnahme bei den Baumaßnahmen bzw. den Sicherungsmaßnahmen für diesen Stadtmauerbereich nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Der **Themenkomplex vollflächige Bebauung / mögliche Alternative / Größe der Verkaufsflächen** ist durch die vorangegangenen Ausführungen bereits behandelt.

Zu 5.
Wie in der Einzelhandelskonzeption mehrfach dargelegt, verfolgt die Stadt Kaiserslautern nachhaltig das Ziel, die Innenstadt und damit die Zur- Verfügung-Stellung eines oberzentralen Angebots durch eine **gezielte Steuerung und Kontrolle der Einzelhandelsentwicklung** zu stärken.

Die im Stadtrat als "Sonstige städtebauliche Planung" nach Baugesetzbuch beschlossene Einzelhandelskonzeption hat rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten über die Bauleitplanung, stößt aber auch an Grenzen in Bezug auf bereits **bestehende Baurechte**. Um hier Planungsschäden zu vermeiden, muss sorgsam abgewogen werden, wie z. B. mit Bauvorbescheiden aus den Zeiten vor der Beschlussfassung der Einzelhandelskonzeption und in Einklang mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen umgegangen werden muss.

Das ist in Zusammenhang mit einem Ansiedlungsvorhaben in der Merkurstraße der Fall. Hierbei handelt es sich nicht um ein "Fachmarktzentrum", sondern um nebeneinander liegende und selbständig anfahrbare Gewerbebetriebe mit jeweils kleinflächiger Einzelhandelsnutzung. Eine andere Fallkonstellation stellt das Areal an der Hohenecker Straße dar. Bei dem Umbau und der Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums mussten im Rahmen des Bestandschutzes, der bereits über die Einzelhandelskonzeption abgesichert worden ist, die entsprechenden Baugenehmigungen erteilt werden.

Zu 6. **Lärmschutzgutachten**
Bei der Erstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurden die sich ändernden Verkehrsströme im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfasst und deren Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Lufthygiene in den jeweiligen Fachgutachten ausgehend analysiert und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung festgelegt. Die **Mehrbelastung bei den Anwesen Fackelstraße 31 und Fruchthallstraße 39** ist hierbei behandelt worden.

Entgegen der vorgetragenen Meinung, das Gutachten habe keinerlei Ausführungen zu den zulässigen Stellplätzen in den Obergeschossen 3 und 4 gemacht, ist der durch den **Parkverkehr** verursachte Lärm in den Kapiteln 5 und 6 des Schalltechnischen Gutachtens umfassend behandelt. Entsprechend den vorgesehenen Parkierungsflächen und der aus den Verkaufsflächen in der Stadtgalerie abgeleiteten Frequenz wurden die Belastungen in den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie prognostiziert und notwendige Maßnahmen abgeleitet. Es wurden keine Belastungen festgestellt, die nicht zu tolerieren wären.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.

Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich.

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

Zu 7. Da die Behauptung, die vorgelegten **Immissionsgutachten seien falsch**, nicht begründet wurde, kann eine Prüfung und Abwägung zu konkreten Aspekten nicht erfolgen. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Zu 8. Zur Aussage, das **Bodengutachten sei nicht ausreichend** und vollständig ist auszuführen, dass die genannten schwierigen Bodenverhältnissen bei den an das Plangebiet angrenzenden Anwesen in Kapitel 3.2 des Fachgutachtens Boden und Grundwasser durch die Gesamtsituation beschrieben sind. Eine Begutachtung der noch unbebauten Flächen ist erfolgt. Eine Beprobung der bebauten Flächen ist nicht möglich.

Es werden die notwendigen bautechnischen Maßnahmen aufgezeigt (wasserdichter Verbau), um Beschädigungen an den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden.

Zu 9. Wie in Kapitel 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, **Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina**, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und **„Schluchtenbildung“** in der Fruchthallstraße zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

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

Der Bebauungsplan ermöglicht wie in Kapitel 9.2.1 der Begründung dargelegt auch keine planungsrechtlich rücksichtslose Bebauung. Zu der dahingehenden Beurteilung und Einschätzung hat der Stadtrat sich sehr nachhaltig vor Augen geführt, dass nach der Rechtsprechung zwar das gerade auch im Planungsrecht verankerte „Gebot der Rücksichtnahme“ gilt. Dieses wurde aber strikt beachtet, wie sich anhand der nachfolgend wiedergegebenen jeweiligen Betrachtung zum

Schutz der jeweils berührten Nachbarbebauung ergibt:

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

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung im Zentrum von Kaiserslautern und damit dem zentralen Bereich eines Oberzentrums handelt. Diese ist naturgemäß bereits heute sehr dicht und massiv. Sie wird es auch in Zukunft sein. Dies zeigt sich nicht nur in den bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzten oder einzustufenden Bereichen, sondern auch bei der in deren Umfeld befindlichen Wohnbebauung sowie gemischt genutzten Bebauung. So ist zwar die Bebauung entlang der Königstraße, der Fruchthallstraße, der Humboldtstraße, der Maxstraße und der Burgstraße teilweise als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt oder einzustufen. Die Bebauungsstruktur ist diejenige eines zentral innerstädtisch gelegenen Areals, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als z. B. in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten. Von daher ist der Schutzanspruch vor z. B. Verschattungs- und auch Belichtungseinwirkungen u. U. durchaus anders zu bemessen als z. B. in anders genutzten oder strukturierten Gebieten, z. B. in aufgelockerten Wohnlagen.
Angesichts dessen ist schließlich auch nicht zu befürchten, dass Hausgrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen würde. Es handelt sich hier um ein zentral innerstädtisch gelegenes (Kern- bzw. Sonder-) Gebiet, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als üblicherweise z. B. in Einfamilienhausgebieten in Vorstädten.

Der Behauptung, dass die **Verschattungs- und Belichtungseinwirkungen** überhaupt nicht berücksichtigt wären widerspricht das dem Bebauungsplan zugehörige Fachgutachten Klima und Lufthygiene, welches gleichzeitig die Belichtung und Verschattung behandelt (vgl. Fachgutachten Kapitel 8 und Kapitel 9.5 der Begründung).

Zu 10. Die Auseinandersetzung mit dem Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe und der Rücksichtnahme sowie dem Denkmalschutz sind bereits unter den Gliederungspunkten 9 bzw. 4 behandelt.

Bezüglich des Vorwurfs, die Stadt Kaiserslautern habe **keine Planungsalternativen betrachtet** und habe sich bereits **im Vorfeld auf die Konzeption der ECE festgelegt**, muss, wie in Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, darauf hingewiesen werden, dass die Diskussion über die möglichen Entwicklungskonzepte oder alternative Bebauungslösungen innerhalb des Planungsareals bereits in den frühen 1990er Jahren ihren Ursprung gefunden hat, wobei hier über das Areal mit seiner städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit diskutiert und ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb in Gang gesetzt worden ist.

Die Überlegungen zu einer städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung mündeten in den Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ (Altes Pfalztheater), der 1999 mit dem Ziel ausgelobt wurde, eine abgestimmte und in sich schlüssige städtebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen. Die eingereichten und prämierten Wettbewerbsbeiträge lieferten sehr unterschiedliche Lösungsansätze, was sowohl die städtebauliche als auch die verkehrliche Neuordnung angeht (vgl. Kapitel 1.2 der Begründung). Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb war, angesichts der Verschiedenheit der Planungsvorschläge, keine überzeugende Lösung hervorgegangen, die kurzfristig umsetzbar schien. In der Folge wurde versucht, zunächst die verkehrliche Neuordnung isoliert zu betrachten und die städtebauliche Gestaltung an die Verkehrslösung entsprechend anzupassen.

Die Verkehrsvariante „Südführung“ mit einer Verlängerung der Maxstraße zur Fruchthallstraße und eine Anbindung über die Humboldtstraße zur Pariser Straße wurde im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2004 bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentiert. Hierbei war für die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ eine freiraumgestalterische Nutzung vorgesehen. Dem damals noch existierenden Kaufhaus Karstadt war dabei zudem eine bauliche Erweiterung planerisch ermöglicht worden. Ebenso wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 17.11.2008 über die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich „Fackelwoog-Schlosswiese“ beraten und aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Areals festgelegt, die Gestaltung und Nutzung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung in einem erneut einzuberufenden Arbeitskreis vertieft zu beraten. Im Bauausschuss wurden am 17.11.2008, basierend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog – Schlosswiese“ („Altes Pfalztheater“), ebenfalls alternative Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und hierbei hervorgehoben, dass durch eine bauliche Nutzung bzw. durch eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ insgesamt die Urbanität gesteigert werden könne. Durch eine Gliederung des Raums wurde weiterhin die Möglichkeit gesehen, räumlich er-

fassbare Plätze zu definieren, wie dies auch schon durch die Bebauung des „Alten Pfalztheaters“ mit dem bis zu fünf Geschossen hohen Gebäudekomplex noch bis Ende 1999 vorhanden war.

Auch die im Zuge der öffentlichen Diskussion von Dritten vorgeschlagenen vielfältigen Bebauungsvarianten über die Errichtung einer Stadtgalerie belegen zwar einen großen Spielraum der möglichen Varianten, schlüssige und realisierbare Konzepte bzw. durch leistungsfähige Investoren untersetzte Lösungen konnten jedoch hierbei nicht abgeleitet werden. Die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten konnte in der Vergangenheit vorwiegend deshalb nicht erreicht werden, weil die Eigentumsverhältnisse dies nicht ermöglichten oder ein umsetzbares Konzept nicht vorgelegt werden konnte. So stehen auch für die in die Diskussion geworfenen Varianten „Renovierung Karstadt und Weiterbetrieb als Kaufhaus“ oder „Umbau Karstadtgebäude mit Verlängerung bis zum Parkplatz“ keine Vorhabensträger zur Verfügung, die eine Realisierung unter der Zielsetzung einer Attraktivierung der Innenstadt möglich erscheinen lassen. Es wurde erkannt, dass eine Lösung in der Stadtmitte nur unter Einbindung der Immobilienbesitzer, unter Beachtung von deren Rechtspositionen, gefunden werden kann.

Basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010 wurde daher ein strukturierter Diskussions- und Entscheidungsprozess eingeleitet, um auf diesem Weg eine Zielfindung zu erreichen. Dieser Prozess ist eingebettet in die bauleitplanerischen Verfahren zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und zur Aufstellung der Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“, die zur Ausformung der kommunalen Planungshoheit dienen.

Zu dem Vorwurf, die **Option des Investors für das Karstadtgebäude und die Abstimmungen mit Q-Park würden keine absolute Bindung** darstellen, wird bestätigt, dass durch diese privatrechtlichen Abstimmungen bzw. Vereinbarungen keine für die Stadt rechtlich bindende Vorfestlegung auf einen Investor erfolgt ist. Allerdings wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (fremdes Eigentum des ehemaligen Karstadtgebäudes, vertraglich bestehende Bindungen zur Realisierung von Parkplätzen im Bereich der Parkplatzes am „Alten Pfalztheater“) die Einbeziehung möglicher dritter Interessenten als nicht mehr zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet. Im Übrigen hat die Stadt keine rechtliche Handhabe, von dem Erbbaurechtsvertrag in absehbarer Zeit zurückzutreten. Der Stadt ist bekannt, dass der Investor sich das Karstadtgrundstück und das Erbbaurecht vertraglich gesichert hat.

Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ sowie die Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“ stellen daher folgerichtig eine Angebotsplanung dar. Auf der Grundlage des damit gebildeten kommunalen Baurechts können die Grundstücksverhandlungen geführt und die hierzu erforderlichen Entscheidungen getroffen werden.

Die festgelegten **Abstandsflächen** mit 0,4 h und 0,25 h zur Fruchthallstraße entsprechen § 8 Absatz 6 der Landesbauordnung.

Im Übrigen beantwortet sich die Behauptung, ein Sondergebiet sei lediglich ausgewiesen worden, nur um diese Abstandsflächen zu ermöglichen, direkt durch die Landesbauordnung, die auch für Kerngebiete Abstandsflächen mit 0,25 h zulässt.

Zu 11. In dem **Fachgutachten Klima und Lufthygiene** werden die sich ergebende Änderung der Luft- und Klimaverhältnisse umfassend dargelegt. Das Gutachten beinhaltet in seiner Simulation ein dreidimensionales Windfeld und ist hierdurch in der Lage, die Wirkung der geplanten Bebauung aufzuzeigen. Auf die Ergebnisse des Fachgutachtens und Kapitel 9.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Die Ausführungen zu den Fragen der **Abstandsregelungen** sind bereits unter den Gliederungspunkten 9 und 10 behandelt.

Für die zulässigen technischen Einrichtungen über dem zweiten Parkdeck sind die erforderlichen Abstände im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch die textlichen Festsetzungen werden nur die maximal nutzbaren Grundflächen der technischen Einrichtungen gesteuert.

Die Ausführungen zu der **Gesamtbebauung des Grundstücks** sind bereits unter dem Gliederungspunkt 9 behandelt.

Zu 12. Die **Baumbepflanzung** in Kübeln in der Fruchthallstraße kann auf die Belieferung und **Anlieferung** der gewerblich genutzten Gebäude in der Fruchthallstraße abgestellt werden. Die Anordnung der Kübel ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 13. und 14.
Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld

„Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben.

Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die BulwienGesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Bezüglich des Themas Einzelhandelsverträglichkeit wird des Weiteren auf das Fachgutachten und die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

Zu 14.Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.04.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem o. g. Grundsatzbeschluss und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Keine Rolle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan als auch den Verträgen spielt die **Neugestaltung des Schillerplatzes**. Die Neugestaltung steht im allgemeinen Zusammenhang mit der Aufwertung in Innenstadt und ist als dazu erforderliche Maßnahme bereits im Städtebaulichen Entwicklungskonzept zum „Aktiven Stadtzentrum Kaiserslautern“ benannt.

Sofern der Eindruck einer Verquickung dieser Maßnahmen entstanden ist, wird klargestellt, dass die Neugestaltung des Schillerplatzes als unabhängige Maßnahme durchgeführt wird.

Zu 15.
Um die Auswirkungen der Maßnahmen, die im Rahmen des neuen **Verkehrskonzeptes** umgesetzt werden sollen, beurteilen zu können, wurde auf Basis umfangreicher Verkehrserhebungen im Stadtgebiet im Mai 2010 ein neues Verkehrsmodell für die Stadt Kaiserslautern erstellt. Mit Hilfe dieses Verkehrsmodells

wurden für den sogenannten Planfall die Verkehrsbelastungen, durch die geänderte Verkehrsführung und die Ansiedlung der geplanten Stadtgalerie für einen durchschnittlichen Werktag prognostiziert.

In einem zweiten Schritt wurde dann die verkehrstechnische Machbarkeit mit Hilfe einer Einzelfahrzeugsimulation überprüft. Dazu wurde für den Untersuchungsbereich ein zusammenhängendes VISSIM-Modell aufgebaut. VISSIM ist ein mikroskopisches Simulationsmodell zur Nachbildung des Straßenverkehrs und ist Stand der Technik zur Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsablauf. Im Gegensatz zu den statischen Berechnungsverfahren kann bei der Simulation der Effekt von sich gegenseitig beeinflussenden Signalanlagen sowie die Bevorrechtigung von Bussen berücksichtigt werden. Mit dem Programm kann sowohl der Individualverkehr (IV) als auch der schienen- und straßengebundene öffentliche Verkehr (ÖV) modelliert werden. Die Simulation des Verkehrsablaufs erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Randbedingungen aus Fahrstreifenaufteilung, Verkehrszusammensetzung, Lichtsignalsteuerung und Erfassung von IV- und ÖV-Fahrzeugen. Wie in der Verkehrsuntersuchung dargelegt, wurde für die Modellierung die neue Verkehrsführung mit der jeweiligen Spuraufteilung, die erforderlichen Signalanlagen und Fußgängerüberwege zu Grunde gelegt. Auch die Signalanlagen in der Königstraße, die Fußgängerüberwege in der Pariser Straße und Maxstraße, speziell der Überweg zur Mühlstraße, wurde berücksichtigt.

Die Simulation liefert als Ergebnis eine Animation des Verkehrsablaufs (Visualisierung anhand charakteristischer Videomitschnitte) und die Auflistung verschiedener verkehrlicher Kenngrößen. Die Auswertegrößen sind geeignet, um eine Bewertung nach dem HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Köln 2005) vorzunehmen. Dabei erfolgt eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit anhand von Verkehrsqualitätsstufen, die basierend auf der durchschnittlichen Wartezeit des jeweiligen Verkehrsstroms definiert sind. Wie der Auswertung der Simulation zu entnehmen ist (Anlage 9 der Verkehrsuntersuchung) liegen die Qualitätsstufen überwiegend in dem Bereich zwischen A und C. Nur einige wenige Verkehrsströme weisen die Qualitätsstufe D, welche einen noch stabilen Verkehrsablauf beschreibt, auf. Dies wird im Hinblick auf die Vorteile der neuen Verkehrsführung als akzeptabel eingestuft. Ob und inwieweit die künftige Verkehrsqualität von dem heutigen Zustand abweicht, ist nicht von Relevanz. Entscheidend ist, ob die verkehrstechnische Machbarkeit der Planung nachgewiesen werden kann. Dies belegt die vorgelegte Verkehrsuntersuchung.

Das Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher

Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Für die Berechnung wurden die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung). Die o. g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Auch der Anlieferverkehr wurde bei der Berechnung der Verkehrserzeugung der geplanten Stadtgalerie (siehe Anlage 5 Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt. Dies gilt auch für die Schalltechnischen Untersuchung. Aus Kapitel 5.1.3 ist ersichtlich, dass der Anlieferverkehr über die Bleichstraße und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswirkungen berücksichtigt wurde. Die in der Verkehrsuntersuchung angewendete Untersuchungsmethodik entspricht dem Stand der Technik. Aus Sicht der Verwaltung gibt es keinen Grund die Ergebnisse anzuzweifeln.

Zu 16. **Parken bzw. Zahl der Stellplätze:**
Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“). Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in

den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu 17. und 18.
In Kapitel 12 der Begründung wurden die Angaben zu den **Kosten** und zur **Finanzierung** ergänzt. Die notwendigen Erläuterungen liegen hierdurch bei der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vor.

Zu 19.
Eine direkte Verbindung zwischen der Realisierung eines Einkaufszentrums und der Neugestaltung des Schillerplatzes besteht nicht.

Die Neugestaltung des Schillerplatzes ist angestrebt im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neugestaltung der Stadtmitte und der Umsetzung der Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“. Die Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Erschließungsbeitragsrecht, die Anforderungen aus den förderrechtlichen Bestimmungen und die notwendige

Gleichbehandlung von Anliegern macht eine Finanzierung durch einen Investor schwierig. Eine solche war nie Gegenstand der Bauleitplanung.

Zu 20.
In der Begründung zu Bebauungsplan wird auf den **Bürgerentscheid** zum Grundstücksverkauf hingewiesen. In Anbetracht der heftig geführten öffentlichen Diskussion über die geplanten Vorhaben in der Stadtmitte und die durch den Bürgerentscheid zu erkennende öffentliche Meinung ist dies eine wichtige Information. Dem Bürgerentscheid kommt dabei zwar keine eigenständige rechtliche Bedeutung für die Legitimierung der Planungen zu. Von dem für die kommunale Planungshoheit zuständigen Stadtrat kann er dennoch bei seiner Abwägung als Willensäußerung der Öffentlichkeit zur Hilfe genommen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist in Kapitel 1.2 „Herleitung von **Planungsvarianten** und sich wesentlich unterscheidende Lösungen“ ausführlich über das „Heranreifen“ der Planungskonzeption und die hierbei diskutierten Varianten informiert worden.

Es ist dabei nicht die Aufgabe des Bebauungsplans, sämtliche zur Diskussion gestellten Lösungen vorzutragen und zu bewerten. Insbesondere durch die eigentumsrechtlichen Sachverhalte bezüglich des ehemaligen Karstadtgebäudes ist die spezielle Auseinandersetzung mit den Vorschlägen sonstiger Interessenten als nicht zielführend eingestuft worden.

Zu 21.
Die Vorwürfe mit „Scheinargumenten“ seien jegliche Alternativen „abgewürgt" worden, ist bereits zuvor unter der Ziffer 10 beantwortet.

Zu dem Aspekt, ein Verkauf von städtischen Grundstücken könne in der vorgesehenen Konstellation einen **enteignungsgleichen Eingriff** darstellen, ist zwischen der kommunalen Planungshoheit und der Tatsache zu unterscheiden, dass die Stadt Eigentümerin von Teilflächen im Bebauungsplangebiet ist. Die städtebaulichen Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Einzelhandelsansiedlung sind von der Stadt gesehen, überprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dazu gehört auch die Untersuchung von BulwienGesa AG und deren Aufnahme in die städtischen Überlegungen. Die Stadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen produziert, sondern im Gegenteil zu einer Stärkung und Entwicklung der Innenstadt von Kaiserslautern beiträgt.

Die Stadt ist als Grundstückseigentümerin vor dem Hintergrund der dargestellten ordnungsgemäßen Abwägung nicht nur befugt, sondern nach den Vorschriften der Gemeindeordnung auch verpflichtet, Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern.

Die kommunale Planungshoheit ermöglicht es jeder Kommune, auf Grundstücken in ihrem Gemarkungsgebiet unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, die Art der baulichen Nutzung von Grundstücken festzulegen. Wenn es sich dabei noch um Innenstadtgrundstücke handelt, die von ihrer Lage her prädestiniert sind, um Handelsnutzungen aufzunehmen, ist die Nutzungsfestlegung als Sondergebiet Einkaufszentrum zweifelsfrei möglich.

Der Vorwurf, eine Einzelhandelsregulation mit städtischen Grundstücken zu betreiben, um bewusst einen Leerstand in der Innenstadt zu Lasten der dortigen Hauseigentümer herbeiführen zu wollen, greift somit ins Leere. Die genannten Aspekte sind ins Verfahren eingestellt und durch gutachterliche Stellungnahmen widerlegt worden. Das trifft auch auf die Sortimentsfestlegungen und Verträglichkeitsaussagen im Zusammenhang mit der oberzentralen Bedeutung der Stadt Kaiserslautern zu.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass ein enteignungsgleicher Eingriff nicht vorliegt; die Grundstücke behalten ihre Nutzungsmöglichkeit; mögliche Vor- und Nachteile ergeben sich aus der Situationsgebundenheit der innerstädtischen Lage. Der Bebauungsplan wird ordnungsgemäß aufgestellt; schon deshalb kann keine Amtspflichtverletzung vorliegen.

4. Bürgerin und Bürger, St. Franziskus Straße

Zu dem Thema „Städtebau bzw. Gestaltung“ wird von dem Ehepaar angemerkt, dass es, entgegen des in der Öffentlichkeit verbreiteten Gestaltungskonzeptes, mit dem vorgelegten Bebauungsplan nicht zur „Großen Boulevardzone“ zwischen Humboldtstraße und Spittelstraße kommen werde.

Dem PKW- Verkehr werde große Aufmerksamkeit geschenkt, die Vernetzung der Einkaufsgalerie mit der unmittelbaren Umgebung werde dabei vernachlässigt.

Das Areal am westlichen Ende der Stadtgalerie rund um das ehemalige Karstadt bleibe gestalterisch unbefriedigend. Der derzeitige Hinterhofcharakter entlang der heutigen Südwand des ehemaligen Karstadt-Gebäudes bleibe erhalten, eine Verbesserung sei nicht ersichtlich. Eine vielfältigere Vernetzung zwischen Baukörper Stadtgalerie und der Umgebung finde nicht statt, Eingänge könnten sowohl in die Galerie, als auch in die Ankergeschäfte direkt erfolgen, ohne zuviel Verkaufsfläche zu reduzieren, Rettungswege seien sowieso erforderlich.

Zum Verkehrskonzept wird angemerkt:

<u>PKW- Verkehr</u>
Die gesamte Straßenbreite innerhalb der verkehrsberuhigten Zone Humboldtstraße bis Spittelstraße sei mit 6,50 m auf den Begegnungsfall Bus/Bus bei 50 km/h ausgelegt. Es sei zu überdenken, ob der Begegnungsfall in der gesamten

Länge in dieser Geschwindigkeit geplant sein müsse, oder ob mit Aufweitungen gearbeitet werden könne. Dadurch könnte der den Fußgängern vorbehaltene Streifen deutlich verbreitert werden.

Dem Verkehrskonzept sei zu entnehmen, dass auf der östlichen Königstraße keine Fußgängerzone geplant sei, im Abschnitt zwischen Humboldtstraße und Richard-Wagner-Straße sei eine Tempo 30 Zone geplant, die eine Erschließungsfunktion übernehmen soll. Zufahrten zu Anwesen befänden sich hier ebenso wenig wie im Abschnitt Richard-Wagner-Straße zwischen Fackelwoog- und Fruchthallstraße. Die Notwendigkeit einer öffentlichen Verkehrsführung um das „Spitze Eck“ herum sei nicht nachgewiesen, es bleibe ebenfalls unklar, wie der Verkehr aus diesem Nadelöhr herausgehalten werden soll. Das Abbiegen in Humboldtstraße und Fackelwoogstraße müsse mit geeigneten Maßnahmen „erzwungen“ werden.

Die Zufahrt in die verkehrsberuhigte Zone mit absenkbaren Pollern zu sichern, sei nicht zu empfehlen, der Wartungsaufwand und technische Defekte seien hier besonders hoch.

Fußgängerverkehr
Im Verkehrsgutachten werde unter 2.5 festgestellt, dass zu Fußgängerströmen in die Innenstadt keine ausreichenden Daten vorliegen, dementsprechend bleibe der Abschnitt 3.5 Fußgängerverkehr unbefriedigend. Hier sei unbedingt nachzuarbeiten.

Es gäbe insbesondere aus dem Bereich der Wohngebiete um den Stadtpark, Kotten und vom Pfaffplatz entlang der Haagstraße/St. Franziskus-Straße keinen befriedigenden Zugang für Fußgänger in das künftige Zentrumsareal. Die geplante Zugänglichkeit der Galerie ohne Eingänge an der Ecke Humboldtstraße, bzw. entlang der gesamten Südseite (und Nordseite) bis Höhe Mühlstraße/ Fackelstraße bestätige diese Feststellung. Während die Anwohner des Kottens möglicherweise über die Mühlstraße zulaufen würden, der Bereich Stadtpark über die Pirmasenser Straße in die Fußgängerzone gehe, werde das Areal um die Marienkirche verkehrlich stärker belastet, (vgl. Verkehrsgutachten S. 28), deren Zugang in die Fußgängerzone und den Bereich um die geplante Stadtgalerie bleibe jedoch ungelöst. Durch die verkehrlich stärkere Belastung entlang der Hauptachsen würden die Fußgängerwege unattraktiver.

Die Chancen einer innenstadtnahen Wohnbebauung mit fußläufiger Zugänglichkeit in die Fußgängerzone, entgegen der Notwendigkeit mit dem PKW anzufahren, würden nicht genutzt.

Im Verkehrsgutachten vernachlässigt sei auch die Frage des Anwohnerschutzes im Wohngebiet innerhalb des Untersuchungsgebietes zwischen König-, Pariser Straße und Pfaffplatz. Bereits heute weise die Moltke- und Kindergartenstraße ein hohes Verkehrsaufkommen an „Schleichern“ auf. Dies werde durch Park-

suchverkehr künftig verstärkt. Es wird vorgeschlagen, dieses Areal stärker zu betrachten und die Einfahrt nur für Anlieger zuzulassen, so dass der „Schleichverkehr“ minimiert werden könne. Auch die Frage der Einbahnstraßenregelung im derzeitigen Zustand sei zu überprüfen, so dass keine Querung des Gebietes mehr möglich sein sollte. Es wird hier darauf verwiesen, dass das Gebiet Wohnnutzung, Schulen und Kindergärten aufweise und daher bereits heute als Spielstraße ausgewiesen sei.

Die Frage nach Klärung der Zufahrt zum St. Franziskus-Gymnasium und der Ausweisung einer Kiss & Ride -Zone müsse ebenfalls noch gelöst werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Vorstellungen, dass es zu einer „Großen Boulevardzone“ zwischen Humboldtstraße und Spittelstraße kommen wird, die rein freiraumgestalterische Funktionen erfüllen soll, lassen sich durch die verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht realisieren. Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es im Übrigen das Ziel der Planung, die innerstädtischen Bushaltestellen auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden. Durch die Ausgestaltung des öffentlichen Raums Richtung Fruchthalle soll jedoch eine **hohe Aufenthaltsqualität zwischen dem Einkaufszentrum und der Fruchthalle** angestrebt werden.

Eine **Vernetzung der Einkaufgalerie** mit der unmittelbaren Umgebung findet durch Eingänge in der Achse „Fackelstraße/Mühlstraße“ und durch einen Eingang im Südosten des Einkaufszentrums statt. Dem Investor steht offen, weitere Eingänge zu realisieren. Aufgrund der Notwendigkeit, größere Flächen für Ankermieter bereit zu halten, wurde am westlichen Ende der Stadtgalerie auf eine Vorgabe verzichtet, einen Eingang vorzusehen. Daneben verbleibt auch die Möglichkeit, Eingänge auch in den Geschäften einzubeziehen.

Zum **Verkehrskonzept** wird angemerkt:

PKW- Verkehr
Innerhalb der Straßenbegrenzungslinie kann der Straßenbaulastträger die Aufteilung der Straße in Gehwege und Fahrbahn bzw. Fahrspuren grundsätzlich selbst festlegen. Insofern hat die Darstellung von Gehwegen und Fahrbahnbereichen im Bebauungsplan nur den Zweck der besseren Lesbarkeit. Die genaue Gestaltung der König- und Fruchthallstraße östlich der Humboldtstraße wird im Rahmen der Konkretisierung der Planung durch den Straßenbaulastträger festgelegt. Die Anregungen für eine fußgängerfreundliche Gestaltung werden zur Kenntnis genommen.

Für die Königstraße (östlich der Einmündung der Humboldtstraße) und die Fruchthallstraße ist die Anordnung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h gemäß StVO vorgesehen. Die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen (Separationsprinzip) soll dabei beibehalten werden. In der Fruchthallstraße, östlich der Richard-Wagner-Straße ist vorgesehen, die Zufahrt zu beschränken und nur dem ÖPNV, Taxis, Radfahrern, Rettungsfahrzeugen und der Anlieferung die Durchfahrt zu gestatten. Diese Beschränkung wird durch entsprechende Beschilderung und, wenn möglich auch technische Einrichtungen gewährleistet. Die Art der technischen Einrichtung ist noch nicht festgelegt und ist der Konkretisierung der Planung vorbehalten. Die Anregungen zu den absenkbaren Pollern werden zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der künftigen Zufahrtsregelung in die Fruchthallstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern bedarf der Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde. Wie der Verkehrsuntersuchung jedoch unter Kapitel 3.1 zu entnehmen ist, ist die Zufahrt zur Königstraße östlich der Humboldtstraße und zur Richard-Wagner-Straße nördlich der Fackelwoogstraße nicht beschränkt. Verglichen mit der im Osten anschließenden Fruchthallstraße hat die Königstraße nicht den Charakter einer hochfrequentierten Einkaufsstraße, bei der die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs angemessen wäre. Stattdessen wird die Gestaltung als Erschließungsstraße für die angrenzenden Nutzungen (v. a. Wohnen) empfohlen. Dies beinhaltet auch die Ausweisung von straßenbegleitenden Parkständen. Damit können entfallende Parkstände kompensiert werden. Außerdem weist diese Konzeption deutliche betriebliche Vorteile auf. So ist die Handhabbarkeit besser, da weniger Anlieger vom für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrten Bereich betroffen wären (weniger Ausnahmeregelungen erforderlich). Außerdem wäre die technische Gestaltung des Zufahrtverbots (z. B. durch versenkbare Poller) am gering belasteten Knotenpunkt „Königstraße / Richard-Wagner-Straße“ erheblich einfacher, da keine Störungen des übergeordneten Verkehrs zu erwarten sind. Zudem ist die Erschließung flexibler (Vermeidung von Beeinträchtigungen bei einer Baustelle in der Fackelwoogstraße).

<u>Fußgängerverkehr</u>
Die Belange der Fußgänger wurden in der Verkehrsuntersuchung ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der hohen Bedeutung der Querung Fackelstraße/ Mühlstraße wurde für diese eine eigene Fußgängerzählung durchgeführt. Wie Kapitel 7.1 der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, wurden auch die Belange der Fußgänger in der Simulation berücksichtigt.

Die Anbindung der in der Innenstadt gelegenen Wohngebiete erfolgt über die bestehenden straßenbegleitenden Gehwege. Durch den Rückbau der Unterführungen rund um das ehemalige Karstadt Warenhaus werden an zahlreichen Stellen erstmals barrierefreie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger neu geschaffen.

Zudem wird eine neue Fußgängerquerung der Pariser Straße in Höhe der Humboldtstraße neu eingerichtet.

Wie der Vergleich zwischen Istfall und Planfall in der Verkehrsuntersuchung (Kapitel 4.1 bis 4.3) zeigt, wird sich die Verkehrsbelastung durch die Umsetzung der neuen Verkehrsführung im Bereich der Marienkirche und stadteinwärts im Weiteren in der Königstraße z. T. deutlich reduzieren und nicht erhöhen. Davon profitieren letztendlich auch die Fußgänger, die straßenbegleitend unterwegs sind.

Der Vergleich zwischen Ist-Situation und Planfall im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Kapitel 4.1 bis 4.3) gibt keinen Hinweis darauf, dass sich die Verkehrsbelastungen in dem Wohngebiet zwischen König-, Pariser Straße und Pfaffplatz erheblich verändert. Die Anregungen, dieses Areal stärker zu betrachten werden jedoch zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Konkretisierung der Planung beachtet. Dies gilt auch für die Erschließung des St. Franziskus Gymnasiums und Realschule.

5. Bürger, Albert Einstein Straße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde, ergänzend zu den persönlich unter der Ziffer 2 bereits eingereichten Anregungen, vorgetragen (Zitat):

*„**A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>***

*Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

I. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.

Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von so genannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert

werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

III.1 Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der Bulwien-Gesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

III.2 Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel" der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens,

Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

*Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meines Mandanten ausgeführt**:***

*Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt**:***
„**Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.**“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomieflä-

che von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen. Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.
Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkir-

chen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meines Mandanten die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meines Mandanten einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meinen Mandanten auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO. Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß.

Mein Mandant ist Grundstückseigentümer im Innenstadtbereich. Die vorgesehene Planung verletzt seine Eigentumsrechte gem. Art. 14 GG. Aus all diesen Gründen hält mein Mandant den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar. Ich bitte, mich über das Ergebnis der Abwägung, wie üblich, angemessen zu informieren und mir eine entsprechende Stellungnahme zeitnah zuzuleiten.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts ge-

stellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zu-

sammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der

Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“,

seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkun-

gen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im

Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die Übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV,

dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die

Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

6. Bürgerin, Theodor-Storm-Straße und Betreiberin eines an das Plangebiet angrenzenden Hotels

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“*

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen - Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

<u>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

*Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt**:***

„**Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.**“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

III.1 Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der Bulwien-Gesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

III.2 Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel" der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens,

Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

*Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt**:***

*Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt**:***

„**Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.**“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

*Im Übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt**: „**Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach*

Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.“

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor. Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %,

teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen. Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

<u>V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung</u>

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. <u>Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO</u>

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Pariser Straße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO^2-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Pariser Straße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht ausreichend Rechnung getragen worden."

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen" von in der Vergangenheit bereits „verlorenen" Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflä-

chen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form,

dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt

des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch

auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unter-

schiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o. g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011).

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Da-

bei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der

Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der

BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume

einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

7. Firma EMG Real Estate GmbH, München

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen - Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der

derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Im Übrigen wird durch die Nichtausschreibung meine Mandantin unzumutbar beeinträchtigt. Meine Mandantschaft hat im Rahmen des Verfahrens eine Konzeption abgegeben und im Übrigen dem Oberbürgermeister der Stadt Kaiserslautern vorgestellt. Dieses Planungskonzept, welches ich beifüge und ausdrücklich zum Gegenstand des Sachvortrages meiner Mandantin mache, berücksichtigt sowohl denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte als auch Aspekte der Lufthygiene, Durchlüftung sowie des Verkehrs.

Die insoweit gegenüber meiner Mandantin geäußerte Argumentation, ein Zugriff auf die Karstadt-Immobilie sei lediglich ECE möglich und im Übrigen sei einzig ECE im Stande, die Q-Park Vertragsproblematik zu lösen, ist erweislich unrichtig. Wie aus der Begründung des Bebauungsplans hervorgeht, hat sich der Investor ECE lediglich eine Option am Grundstück gesichert. Diese Option ist auch noch inhaltlich nach der Größe der Verkaufsfläche gestaffelt. Sie stellt jedenfalls keine Festlegung dergestalt dar, dass die Planungshoheit der Stadt Kaiserslautern hierdurch beeinflusst wird. Vielmehr stellt es sich für meine Mandantin dar, als werde durch die Nichtbeachtung ihrer Bewerbung und die Nichtausschreibung in nicht hinnehmbarer Weise die wettbewerbsrechtliche Neutralitätspflicht der Stadtverwaltung verletzt. Es wird eine direkte Benachteiligung eines Bewerbers dadurch erzielt, der mit seiner Planung eine ausreichende Ausweitung von Einzelhandelsflächen darstellt, die sowohl einem Oberzentrum angemessen ist, als auch im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kaiserslautern 2009 eine maßvolle Entwicklung am Standort zulässt.

Dies ist schlechterdings nicht hinnehmbar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Der guten Ordnung halber beziehe ich mich für meine Mandantschaft zur Vermeidung von Wiederholungen auf das beigefügte Gutachten der Firma Stadt + Handel GbR Dipl.-Ing. E Beckmann und Föhrer vom 21.10.2010 und mache dieses vollumfänglich zum Gegenstand des Sachvortrages meiner Mandantin. Gleiches gilt zur gutachterlichen Stellungnahme der Firma Stadt + Handel GbR vom 03.02.2011, welche ich ebenfalls als Anlage überreiche. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG.
Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen. Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist

durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Nach dieser Vorschrift sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang der Bauleitplanung anzusehen und durch den Planungsträger zu beachten.

Meine Mandantschaft ist Grundstückseigentümerin im Bereich Pariser Straße/ Bleichstraße. Das im Eigentum meiner Mandantschaft stehende Grundstück wird derzeit als Parkplatz genutzt, wobei dies nur eine vorübergehende Nutzung ist. Meine Mandantschaft wird dort ein Wohngebäude gemäß den örtlich notwendigen Bedingungen errichten und einen entsprechenden Bauantrag hierzu stellen.

Aus diesem Grunde ist darauf zu verweisen, dass die Belastung des Grundstücks meiner Mandantschaft sowohl in individual verkehrlicher Hinsicht als auch durch Zulieferverkehr erheblich ansteigen wird. Nach den Begründungen des Bebauungsplans sowie den Begründungen des Verkehrsgutachtens wird der Großteil des Lieferverkehrs angeblich über die Bleichstraße und dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes erfolgen. Ausweislich der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme ist mit einem Lieferverkehr innerhalb 24 Stunden von 140 Fahrzeugen zu rechnen. Ein Großteil dieser Fahrzeuge wird daher den unmittelbar an das Grundstück meiner Mandantschaft angrenzenden Straßenbereich befahren. Dies ist völlig unzumutbar und weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in den Ausführungen zum Verkehrsgutachten und der diesbezüglichen Machbarkeit hinreichend berücksichtigt.

Für meine Mandantin weise ich in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese sich gegen die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone in der Fruchthallstraße ausdrücklich wendet und einer solchen Nutzung künftig widerspricht. Diese Änderung in der Verkehrskonzeption führt in erheblichem Maße zu Verkehrsverlagerungen, die zu Lasten des Grundstücks meiner Mandantschaft in der Pariser Straße gehen. Meine Mandantin wird in erheblichem Maße von diesen Verlagerungen betroffen sein und die daraus sich ergebenden Eigentumspositionen sind unzumutbar beeinträchtigt.

Es wird insoweit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich eine Belieferung über die Bleichstraße auch deshalb nicht realisieren lässt, da der Bestandsschutz des Karstadtgebäudes, wie bereits ausgeführt, geendet hat und mithin Lieferverkehr und vor allem erheblich steigender Lieferverkehr meiner Mandantschaft nicht zuzumuten ist. Unter dem vorgenannten Gesichtspunkt ist daher dieser Belang meiner Mandantschaft in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im Übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen."

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen.

So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor. Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht halt-

bar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.

Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO_2-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnah-

men erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung).

Die Einzelhandelskonzeption zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hin-

aus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum / eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

Zu I. Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden

muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

II. Bezüglich der **„unzumutbaren Beeinträchtigung“ durch die „Nichtausschreibung“** wird ausgeführt, dass die Mandantin zu keiner Zeit Zugriffsmöglichkeit auf das Karstadtgrundstück besessen hat und es keine Notwendigkeit für eine Ausschreibung gibt.

Wie in Kapitel 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, hat sich der Investor die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Investition bei der Eigentümerin der Karstadtimmobilie gesichert. Die weiteren Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum. Für die unterbaute Fläche östlich vor Karstadt (Flurstück 24/1) bestehen Unterbaurechte zwischen Stadt und der Eigentümerin der Karstadtimmobilie. Allerdings wurde für das Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass auch diesbezüglich die Planungskonzeption nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann. Der Investor hat dahingehend einen Ablösevertrag mit dem Dritten bezüglich des zuvor genannten Vertrags geschlossen.

Bezüglich des Verhältnisses Stadt zu ECE wird darauf hingewiesen, dass mit der vertraglichen Bindung von ECE zu dem Besitzer der Karstadtimmobilie ein eigentumsrechtliches Interesse von ECE besteht und somit eine Verhandlungsposition über die Bebauungsmöglichkeiten in Gang gesetzt wurde, wie dies auch bei anderen Liegenschaften in der Stadt selbstverständliche Praxis ist.

Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs bzw. eines wettbewerblichen Dialogs befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen. Es wurde jedoch erkannt, dass eine Lösung in der Stadtmitte nur unter Einbindung der Immobilienbesitzer, unter Beachtung von deren Rechtspositionen, gefunden werden kann.

Basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010 wurde daher ein strukturierter Diskussions- und Entscheidungsprozess eingeleitet, um auf diesem Weg eine Zielfindung zu erreichen. Dieser Prozess ist eingebettet die bauleitplanerischen Verfahren zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und zur Aufstellung der Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“, die zur Ausformung der kommunalen Planungshoheit dienen.

Unabhängig von den fehlenden Voraussetzungen zur Realisierung der vorgetragenen Vorstellungen wird durch die Stadt ausgehend von der Schließung des ehemaligen Karstadts bezweifelt, dass die vorgelegten Nutzungskonzepte der Mandantin einen nachhaltigen Betrieb einer Einzelhandelsnutzung an dem Standort hätten gewährleisten können.

Die städtebaulich-architektonische Darstellung des geplanten Vorhabens zeigt weiterhin einen Architekturstil, welcher eher in die 1960er Jahre passt. Die Qualität des vorgelegten Entwurfs findet keine Zustimmung.

Durch die vorgeschlagene Konzeption der Mandantin wäre die Stadt Kaiserslautern als Grundstücksbesitzer einer Grünfläche noch dazu in erheblichem Maße an der Finanzierung der verkehrlichen Neuordnung mit Anliegerbeiträgen zu belasten. Die Umsetzung des Verkehrskonzepts ohne Anliegerbeiträge und Zuschüsse wäre nicht möglich. Das Gesamtkonzept ließe sich schon aus finanziellen Gründen von der Stadt nicht verwirklichen.

<u>Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Die Ausführungen bezüglich der Kongruenz zum Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern sind bereits unter Ziffer I beantwortet.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in

Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Zu IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet wird und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Zu IV 1. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**
Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktvertei-

lungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Zu IV 2. Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a.

und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die BulwienGesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre

es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu IV 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu IV 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten

wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der Anlieferverkehr von der Pariser Straße bzw. der Bleichstraße wurde bei der Berechnung der Verkehrserzeugung der geplanten Stadtgalerie (siehe Anlage 5 Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt. Dies gilt auch für die Schalltechnische Untersuchung. Aus Kapitel 5.1.3 ist ersichtlich, dass der **Anlieferverkehr über die Bleichstraße** und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswirkungen berücksichtigt wurde. Die in der Verkehrsuntersuchung angewendete Untersuchungsmethodik entspricht dem Stand der Technik. Aus Sicht der Verwaltung gibt es keinen Grund die Ergebnisse anzuzweifeln.

Die sich aus der geplanten Verkehrskonzeption ergebenden Verkehrsverlagerungen führen zu Mehr- und Minderbelastungen im Plangebiet, wobei in der Summe für das Plangebiet eine deutliche Entlastung erreicht werden kann. Diese sind in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung beschrieben und deren Auswirkungen sind anhand der Fachgutachten überprüft. Wie in Kapitel 5.1.3 der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, ist auch der Anlieferverkehr über die Bleichstraße und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswirkungen berücksichtigt.

Die sich aus der verkehrlichen Neuordnung ergebenden Entlastungseffekte ermöglichen es, in der **König- und Fruchthallstraße** einen **verkehrsberuhigten Ausbau** vorzunehmen, was zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung führt. Mögliche Einschränkungen für die Anlieger, die sich aus der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ergeben, werden gegenüber den erreichbaren positiven Effekten für die Allgemeinheit als hinnehmbar bewertet. Da im Einzelnen nicht erkennbar ist, welche konkreten Eigentumspositionen unzumutbar beeinträchtigt sein sollen, kann auf diesen Aspekt nicht weiter eingegangen werden.

In der Zusammenschau überwiegen die positiven Effekte der verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung. Die sich ergebenden Mehrbelastungen sind aufgezeigt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung benannt. Durch die aufgezeigten Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Im Übrigen wird zu dem Aspekt des Bestandsschutzes der Karstadtimmobilie darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Zu VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Zu VI 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind dem Kapitel 12 in der Begründung zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu VI 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o. g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu VI 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksich-

tigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Zu VI 4. Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab.

Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an

die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die **Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“** ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt. Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in

die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen. Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

8. Grundstücks- bzw. Hausbesitzer eines an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“*

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

<u>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept

und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG.
Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundes-

weiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind. Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig,

dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meines Mandanten ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im Übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt:

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

Daraus wird klar, dass mein Mandant als Anlieger mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meines Mandanten um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen.

So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.

Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meines Mandanten die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meines Mandanten einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. <u>Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO</u>

Einwendungen ergeben sich für meinen Mandanten auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße, in welchem das Anwesen meines Mandanten liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO_2-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meines Mandanten, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meinem Mandanten entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung seiner Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meines Mandanten nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält mein Mandant den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar."

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen" von in der Vergangenheit bereits „verlorenen" Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung

angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:
dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Da-

bei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der

Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der

BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume

einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

9. Bürgerin, St.-Quentin-Ring, Grundstücks- bzw. Hausbesitzerin eines an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt

sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern" hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz,

erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht

von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der

Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

*Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt**:***
***„**Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“*
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

*Im Übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt**:***

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

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt

6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigs-

hafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO_2-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts ge-

stellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zu-

sammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der

Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“,

seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkun-

gen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerbli-

chen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im

Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen

(BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

10. Grundstücks- bzw. Hausbesitzer, Pariser Straße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

<u>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG.

Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel" der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Aus-wirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträch-

tigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meines Mandanten ausgeführt:

*Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt**:***
***„**Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“*
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

*Im Übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.**“***

Daraus wird klar, dass mein Mandant als Anlieger mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meines Mandanten um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der

Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

<u>V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung</u>

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meines Mandanten die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze

beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meines Mandanten einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meinen Mandanten auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Pariser Straße, in welchem das Anwesen meines Mandanten liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO_2-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Pariser Straße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meines Mandanten,

im Winter nicht mehr gewährleistet. Meinem Mandanten entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung seiner Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meines Mandanten nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält mein Mandant den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar."

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen" von in der Vergangenheit bereits „verlorenen" Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienst-

leistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der

Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechen-

gang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutach-

ter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine ver-

lässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensent-

scheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung

der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o. g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

11. Bürgerin, Grundstücks- bzw. Hausbesitzerin, Fackelstraße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt

Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern" hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG.
Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht

von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermes-

sensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

*Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt**:***
„*Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“*
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen. Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrs-nachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ord-

nungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen. Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

<u>V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung</u>

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit

der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß.

Meine Mandantin ist Grundstückseigentümerin im Innenstadtbereich. Die vorgesehene Planung verletzt ihre Eigentumsrechte gem. Art. 14 GG.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar."

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen" von in der Vergangenheit bereits „verlorenen" Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich

dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein.

Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler

Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe

Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung

von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-

Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im

Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Da-

bei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

12. Bürgerin, Grundstücks- bzw. Hausbesitzerin, Mühlstraße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der

Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Voll-

macht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt umso mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im Übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Seg-

ment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“

Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im Übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.“

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im Übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im Übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen. Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.
Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.
Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzukommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus be-

zweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Mühlstraße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO_2-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Mühlstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption

angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz

einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei

Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn

die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck

gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o. g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.

Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik

vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

13. Eigentumsgemeinschaft, Fruchthallstraße

Von einem Mitglied einer Eigentumsgemeinschaft in der Fruchthallstraße wurde vorgetragen (Zitat):

1. „Die Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung sind unvollständig.
Begründung: Es sind das Grundgesetz (GG) und die Verfassung für Rheinland-Pfalz zu beachten.

2. Unzureichende Prüfung auf Bauwerkerschütterungen durch den Omnibus-/LKW-Verkehr insbesondere im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen auf die angrenzende Bebauung insbesondere der Altgebäude.
*Begründung: In den Bauleitplänen, sowie deren beigefügten gutachterlichen Stellungnahmen zu den einzelnen Sachgebieten wird nicht bzw. nur unzulänglich auf die Fragestellung der Bauwerkserschütterung durch den Verkehr eingegangen. Im Schalltechnischen Gutachten Bericht M94 088/1 heißt es hier „**6.9.1 Erschütterungsauswirkungen** Relevante Erschütterungen können durch Kfz-Verkehr faktisch nur durch Straßenunebenheiten hervorgerufen werden. Solche Unebenheiten können z. B. Bodenwellen, tief liegende Kanaldeckel, Überfahren von Bordsteinen, etc. darstellen. Als relevante Immissionsorte können die archäologischen Ausgrabungen im Bereich Burgstraße/Maxstraße, das Casimirschloss und die Reste der Kaiserpfalz angesehen werden. Als einen weiteren Immissionsort kann die Fruchthalle in ihrer Funktion als Veranstaltungssaal, auch für klassische Konzerte, angesehen werden. Mögliche relevante Erschütterungen können potenziell durch den Lkw-Verkehr und die Omnibusse erzeugt werden. Durch die Neuordnung der Verkehre sowie der Haltestellen im Bereich Fruchthallstraße und Burgstraße sind allerdings keine neuen Anregesituationen zu erwarten. Es sollte aber bei baulichen Maßnahmen darauf geachtet werden, dass Fahrbahnunebenheiten vermieden werden:“*

Jedoch wird nicht auf die Frage eingegangen, wie sich die durch das Halten in bzw. Anfahren aus den Bushaltebuchten der Omnibusse entstehenden Krafteinleitungen in den Untergrund auf die angrenzenden Altgebäude auswirkt. Durch die dynamische Belastung resp. Krafteinleitung sind Vibrationen resp. Bauwerkserschütterungen auf Grund der neuen Verkehrs-/Bushaltestellensituation und der vorhandenen Bauwerkkonstruktion zu erwarten. Gleiches gilt für das Anfahren und Abbremsen von Omnibussen und LKWs im Bereich der Straßenkreuzungsanlagen.
Da Schädigungen immer wesentlich sind und zudem der Störer auf den Zustand eines Hauses Rücksicht zu nehmen (OLG Schleswig OLGReport 2007, 93) hat, sind Beschädigungen unseres Eigentums zu unterlassen oder durch Zahlungen zur Änderung der vorhandenen Gebäudekonstruktion auszugleichen.

3. Einwirkungen von haltenden Omnibussen mit laufendem Motor, sowie von Geräuschen von Personengruppen im Bereich der Bushaltestellen wurde im Schalltechnischen Gutachten nicht beachtet.
<u>Begründung:</u> Im Bereich zuvor genanntes Objektes ist mit einem weitaus höherem Lärmpegel durch die Bushaltestellen und Kreuzungsanlagen zu rechnen als dies im Gutachten berechnet wurde, da nur Verkehrs- (genauer des laufenden Verkehrs) und Gewerbegeräusche berücksichtigt wurden, nicht jedoch Geräusche wie etwa von mit laufendem Motor haltenden Omnibussen und Personengruppen im Bereich der Bushaltestelle. Die Schädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch die Bezahlung von passiven Schallschutzmaßnahmen auszugleichen.

4. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der dynamischen und statischen Einwirkungen durch die geänderte Verkehrssituation und die neu gestalteten Bushaltestellen auf die Gebäudekonstruktion der angrenzenden Altgebäude vorgenommen.
<u>Begründung:</u> Durch dynamischen und statischen Einwirkungen durch die geänderte Verkehrsituation und die neu gestalteten Bushaltestellen kann es zu Einwirkungen auf den Untergrund und somit zu eventuellen Nachverdichtungen resp. anderweitigen Bodenveränderungen kommen, welche Schäden der Gebäudekonstruktion hervorrufen können. Die Beschädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch Zahlungen zur Änderung der vorhandenen Gebäudekonstruktion auszugleichen.

5. Es wurde keine Untersuchung gem. BImSchG hinsichtlich Luftverunreinigung im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen durchgeführt.
<u>Begründung:</u> Im Bereich zuvor genanntes Objektes ist auf Grund der Bushaltestellen und Kreuzungsanlage mit einem erhöhtem Aufkommen von Feinstaub und Abgasen zu rechnen. Die Schädigung der Luftqualität und Beeinträchtigung der Wohnqualität unserer Mieter und der damit für uns einhergehenden Schädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch Zahlung geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

6. Das Schalltechnische Gutachten nimmt keine Bewertung unseres zuvor genannten Objektes hinsichtlich Lärmpegel im Bereich der Schneiderstraße auf Grund der geplanten veränderten Verkehrssituation vor.
Begründung: siehe 4.

7. Es wurde keine Untersuchung gem. BImSChG hinsichtlich Luftverunreinigungen durch geruchsbelästigende Stoffe durchgeführt.
Begründung: Die Schädigung der Luftqualität und Beeinträchtigung der Wohnqualität unserer Mieter aufgrund von Küchenabluftanlagen von gastronomischen Betrieben in der geplanten „Mall“ wurde nicht untersucht. Eine damit eventuell für uns einhergehende Schädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch Zahlung geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

8. Das Schalltechnische Gutachten ist nicht objektiv.
Begründung: Das mit dem Schalltechnischen Gutachten beauftragte Ingenieurbüro ist durch seine „Nähe“ (durch geschäftliche Beziehungen und Mitgliedschaft in Interessenvereinigungen und Verbänden) zum Investor ECE anscheinend voreingenommen.

9. Die geplanten Bushaltebuchten werden anscheinend nicht gem. geltenden Vorschriften ausgeführt.
Begründung: In den Bauleitplänen beiliegenden Unterlagen sind keine Ein-/Ausfahrbereiche für die Bushaltebuchten vorgesehen.

10. Die Kosten der notwendigen Neugestaltung der Verkehrssituation im Bereich unseres zuvor genannten Objektes sind dem Verursacher und nicht uns in Rechnung zu stellen.
Begründung: Die durch die für den Betrieb der „Mall“ notwendige Neugestaltung der Verkehrssituation ist nicht den Anliegern, sondern dem Verursacher, sprich dem Investor ECE in Rechnung zu stellen.

11. Die Kosten der geplanten Verlegung des Abwasserkanals im Bereich der Fruchthallstraße vor unserem zuvor genannten Objekt ist nicht notwendig.
Begründung: Die Erschließung unseres zuvor genannten Objektes erfolgte bereits und der momentane Anschluss an das Abwassersystem ist ausreichend. Die geplante notwendige Verlegung aufgrund der Errichtung der „Mall“ ist dem Verursacher sprich dem Investor ECE in Rechnung zu stellen.

12. Eine Erreichbarkeit unseres zuvor genannten Objektes durch die Rettungsdienste insbesondere eine dauerhafte Möglichkeit der Andienung durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten.
Begründung: Während den geplanten Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass insbesondere im Falle eines Brandes, die Rettung von Personen aus dem Objekt sichergestellt wird. Wir fordern Sie hiermit auf, uns darüber schriftliche Stellung-

nahmen einschl. Zusicherung der Rettungsdienste über die Versorgung, mit 4 Wochen Vorlauf vor Beginn jedweder Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zu übersenden.

13. Die vorgesehene Anzahl der gem. Bauleitplanung zugelassenen Stellplätze auf dem Gelände der „Mall“ des Investors ECE in Höhe von 490 Stück entspricht nicht der rechnerisch Anzahl notwendiger Stellplätze in Höhe von ~ 597 Stück.
Begründung: Gem. Stadtrechtsausschuss der Stadtverwaltung Kaiserslautern, sowie des Referates Bauordnung sind Zitate „alle gleich“ und bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist der Mittelwert der VV Stellplätze RLP anzusetzen eine Anrechnung des ÖPNV ist nicht gestattet. Die fehlenden notwendigen 107 Stellplätze sind nun entweder im Umkreis von 500 m grundrechtlich nachzuweisen oder durch Zahlung eines Geldbetrages. Im vorliegenden Fall wären ~ 107 Stellplätze a € 12.000,00 (Zone I) sprich € ~ 1.284.000,00 als Ablösebetrag der Stellplatzverpflichtung zu zahlen. Wir fordern Sie auf uns die Unterlagen über den genannten Sachverhalt umgehend zu übergeben. Bei einer anderweitigen Regelung weisen wir Sie auf die Verletzung des Art. 3 GG im Zusammenhang mit einer von uns gestellten Baugenehmigung hin.

14. Im Falle, dass Omnibusse von der Fruchthallstraße in die Schneiderstraße abbiegen werden, ist der Kurvenradius für sog. Doppelgelenkbusse zu klein.
Begründung: Gem. geltenden Vorschriften ist der Kurvenradius für Doppelgelenkbusse unterschritten, so dass die Gegenfahrbahn mitbenutzt werden muss.“

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.) Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen basieren auf den hierin genannten **gesetzlichen Bestimmungen**. Dass diese gesetzlichen Grundlagen auf dem Grundgesetz basieren müssen, ist in den jeweiligen Gesetzgebungsverfahren zu beachten. Da kein direkter Bezug der getroffenen Festsetzungen zum Grundgesetz (GG) und der Verfassung von Rheinland-Pfalz besteht, ist eine Aufnahme in die gesetzlichen Grundlagen nicht erforderlich.

Zu 2.) Durch die verkehrliche Neuordnung in der Stadtmitte ergibt sich eine deutliche Reduzierung des Verkehrs für die Fruchthallstraße und Königstraße. Damit verbundenen werden auch **Bauwerkerschütterungen** durch den Omnibus-/ LKW-Verkehr, auch im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen, geringer werden. Da bei einer Abnahme der Verkehrsbelastungen geringere Einflüsse durch Erschütterungen auf die Altbebauung ausgehen als im Bestand, war eine Abschätzung der Erschütterungen in der Fruchthallstraße nicht erforderlich.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sollen bei den Ausbaumaßnahmen und der Festlegung des Unterbaus nach dem Stand der Technik Berücksichtigung finden.

Zu 3.) Die **Einwirkungen von haltenden Omnibussen mit laufendem Motor (Parkflächenlärm von öffentlichen Zentralbusstellen)**, sowie von Geräuschen von Personengruppen im Bereich der Bushaltestellen wurden hinsichtlich Relevanz vorab geprüft und als irrelevant eingestuft (siehe Abschnitt 6.4.2 des Schalltechnischen Gutachtens).

Zunächst ist festzuhalten, dass die Veränderung durch die Verkehrsneuordnung und Verkehrsberuhigung im Gutachten dargestellt ist. Hierbei sind auch die Busbewegungen mit enthalten. Die Einwirkungen von haltenden Omnibussen an den zentralen Bushaltestellen, sowie von wartenden sowie ein- und aussteigenden Personen wurden mit einem Worst-Case-Ansatz durch den Fachgutachter geprüft und festgestellt, dass die Verkehrsgeräusche deutlich überwiegen und keine relevante Pegelerhöhung durch die haltenden Omnibusse und die hier anwesenden Personen zu erwarten sind. Da keine Relevanz festgestellt wurde, war eine vertiefte Darlegung des Sachverhalts nicht notwendig.

Die lediglich lokal wirkenden Geräuschanteile werden des Weiteren als abwägungsunerheblich bewertet, da das öffentliche Interesse an der Haltestellenanordnung ohnehin überwiegt und an dem Platz bereits (rechtskräftig) Haltestellen auch vorher waren. Insofern ergibt sich dadurch keine neue akustische Situation.

Zu 4.) Die Anregungen (keine Untersuchungen hinsichtlich der dynamischen und statischen Einwirkungen auf die Gebäudekonstruktion der angrenzenden Altgebäude) sind unter der Ziffer 2 bereits beantwortet.

Zu 5.) Bei dem **Fachgutachten Klima und Lufthygiene** sind auch die Verkehrsbelastungen durch den ÖPNV (als Lkw-Anteile) in die Berechnungen eingestellt wurden. Durch die gewählten Eingangsparameter ist auch die Luftverunreinigung im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen berücksichtigt. Eine Beurteilung erfolgt dort nicht, da sich dort keine Menschen dauerhaft aufhalten.

Zu 6.) Im Schalltechnische Gutachten wurden die zu erwartenden **Lärmpegel auch im Bereich der Schneiderstraße** auf Grund der geplanten Verkehrssituation in die Berechnungen eingestellt.

Zu 7.) Mögliche erhebliche **Belästigungen durch Küchenabluftanlagen** von gastronomischen Betrieben in der geplanten „Mall“ sind durch die Entfernungen zum Objekt des Einwenders nicht zu erwarten. Des Weiteren können Auswirkungen untergeordneter technischer Anlagen im Rahmen eines Bebauungsplans noch nicht abschließend beurteilt werden. Sofern hier Problemlagen zu erkennen wären, müssten diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgegriffen werden.
Die Durchführung einer Abschätzung bezüglich erheblicher Belästigungen durch

Küchenabluftanlagen von gastronomischen Betrieben im Rahmen des Bebauungsplans war daher nicht erforderlich

Zu 8.) Eine **Voreingenommenheit des das Schalltechnische Gutachten bearbeitenden Büros** wird nicht gesehen. Die vorgelegten Unterlagen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und lassen eine nicht objektive Beurteilung nicht erkennen.

Zu 9.) Die **Befahrbarkeit für Busse** (Solo- und Gelenkbusse) wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung **entwurfstechnisch nachgewiesen**. Die Befahrbarkeit der zentralen Bushaltestelle ist für sämtliche Linien bzw. Aufstellplätze gegeben – eine entsprechende Überprüfung wurde anhand von dynamischen Schleppkurven vorgenommen.

Zu 10.) Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die **voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung** sind dem Kapitel 12 in den Begründungen zu den Bebauungsplänen zu entnehmen.

Die Finanzierung der Neugestaltung der Verkehrssituation erfolgt grundsätzlich über den städtischen Haushalt. Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu 11.) Die Erschließung des genannten Objekts stellt eine untergeordnete Erschließung in der Form eines Hausanschlusses dar. Bei dem zu verlegenden Kanal handelt es sich um einen **Hauptsammelkanal**, der die Aufgabe hat, die gesammelten Abwassermengen zur Kläranlage zu leiten. Die vorhandene Gebäudeerschließung steht daher nicht in direktem Zusammenhang mit dem zu verlegenden Kanal.

Die Verlegung des Abwassersammelkanals muss des Weiteren im Gesamtkontext gesehen werden. Denn die Stadt Kaiserslautern verfolgt das Ziel, die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll insbesondere die Trennwirkung des Straßenzuges der Ost-West-Achse, der in der Innenstadt eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, reduziert und die bestehende Insellage zwischen dem historischen Gebäude der Fruchthalle und dem ehemaligen Karstadt Warenhaus aufgelöst werden.

Eine solche hochwertige Nutzung macht es erforderlich, Hindernisse aus dem Grundstück zu beseitigen und vorhandene Nutzungen und Anlagen zu entfernen. Im Zuge der vorgesehenen Neuordnung dieses innerstädtischen Bereiches muss auch der vorhandene Hauptsammler, der das Grundstück Fl.St.Nr. 24/1 (u. a. Karstadtvorplatz bis zum jetzigen Parkplatzgrundstück 312/6) durchquert, entfernt werden. Um dies zu ermöglichen, wird der Hauptsammler um die jetzige Parkplatzfläche herum gelegt.

Hierbei ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen.

Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten und führt weder zu einer Gebührenerhöhung noch zu einer direkten, maßnahmebezogenen Veranlagung von Anliegern.

Zu 12.) Gemäß dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans wird die **Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste** und eine dauerhafte Andienung durch die **Feuerwehr** nach der Realisierung aller Maßnahmen gewährleistet.
Durch eine Bildung von Erschließungs-/Bauabschnitten kann auch bei der baulichen Umsetzung der Maßnahmen eine Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste und eine dauerhafte Andienung durch die Feuerwehr gewährleistet werden.

Zu 13.) Der **Stellplatznachweis** ist Bestandteil des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nach LBauO. Können die notwendigen Stellplätze nicht in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden, so ist es möglich diese auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen oder, sofern die Gemeinde zustimmt, diese gemäß der Stellplatzablösesatzung abzulösen.

Zu 14.) Die Befahrbarkeit für Busse (Solo- und Gelenkbusse) wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung entwurfstechnisch nachgewiesen. Die Befahrbarkeit der zentralen Bushaltestelle ist für sämtliche Linien bzw. Aufstellplätze gegeben – eine entsprechende Überprüfung wurde anhand von dynamischen Schleppkurven vorgenommen.

14. Bürger, Siegelbach

Von einem Bürger aus Siegelbach wurde ein Lageplan abgegeben, in dem skizzenhafte Eintragungen enthalten sind. Hieraus ist zu entnehmen:

- „Hosenträgerlösung“: Umleitung Spittelstraße – Ludwigstraße – Maxstraße
- Anbindung Burgstraße – Schneiderstraße
- Weiterfahrt in die Eisenbahnstraße: keine Individualverkehr Nord-Süd-Durchfahrt, Abzweig an Allee- und Marxstraße. Nord-Südverkehr müsse über den Stiftsplatz / Karl-Marx-Straße bis zur Eisenbahnstraße geleitet werden.
- Busse zwischen Casimirsaal und Theaterparkhaus

Die Frage wurde aufgeworfen, ob eine Verlagerung der Spindel an die Ostseite der Stadtgalerie den Verkehrsengpass in der Humboldtstraße verbessern würde.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Die Verkehrsführung im zentralen Bereich der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem immer wieder Gegenstand von Diskussionen. Verschiedene Untersuchungen, die in der Vergangenheit angestellt wurden, haben jedoch bisher aus unterschiedlichen Gründen keine zufrieden stellenden Ergebnisse ergeben, oder konnten nicht weiter verfolgt bzw. realisiert werden.

Im November 2008 hat der Bauausschuss der Stadt Kaiserslautern die Verwaltung beauftragt das aktuell vorliegende Verkehrskonzept Innenstadt auf seine verkehrs- und entwurfstechnische Machbarkeit hin zu überprüfen. Diese hat darauf hin das Ingenieurbüro R+T aus Darmstadt mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung beauftragt. Alternative Verkehrsführungen, wie von dem Bürger vorgeschlagen wurden dabei nicht untersucht.

Wie der Verkehrsuntersuchung in Kapitel 7 zu entnehmen ist, können die Verkehrsströme auch in der Humboldtstraße abgewickelt werden. Die verkehrstechnische Machbarkeit ist somit gegeben. Für eine Verlagerung der Erschließung des Parkhauses auf die Ostseite der Stadtgalerie besteht deshalb kein Anlass.

15. Architektenkammer, Kammergruppe 12 und der Planungsbeirat der Stadt Kaiserslautern

Der Planungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2012 mit den ausgelegten Bebauungsplänen befasst. Der Vorsitzende des Planungsbeirats bringt nachstehende Anregungen vor (Zitat):

„1. Nachdem die beiden Bebauungsplanentwürfe im Grundsatz zusammengehören, werden der Einfachheit halber die Anregungen des Planungsbeirates zusammengefasst.

2. Der Planungsbeirat bedauert, dass die Verwaltung sich auch bei der 2. Planauslegung nicht zur Veröffentlichung im Internet entgegen der Ankündigung vom 24.08.2011 entschieden hat. Dies würde der Bedeutung der Stadt als Wissenschaftsstandort entsprechen. Weiterhin empfehlen wir, ein begreifbares Modell der Situation sowie einen Rahmenplan für die Auslegung einzusetzen. Das hilft insbesondere den Bürgern, die Planungen zu verstehen. Des Weiteren fordern wir, wie es in der Schweiz verpflichtend ist, die Baumassen bei dieser sensiblen städtebaulichen Situation durch ein Baugespann vor Ort 1:1 darzustellen. Ebenso ist es nicht möglich, die vorhandenen Kennzahlen von GRZ und GFZ im Zusammenhang mit den Angaben zur Geschossigkeit belastbar zu prüfen. Hier fordern wir einen klaren Flächennachweis mit Angaben zu den vorhandenen und den zu erwartenden Flächen.

3. Die Unterlagen sind selbst für einen ausgebildeten Planer schwer zu lesen und zu verstehen. Der Planungsbeirat hat die Zeichnungen der Verkehrsplanung hinzugezogen, um Details wie z. B. den Umbau des Busbahnhofs besser erkennen zu können. Zusammenfassend ist die Präsentation der Unterlagen als äußerst dürftig zu bezeichnen und auf das vermeintliche Minimum beschränkt. Im Zusammenhang mit der Ausstellung im engen Flur des 13. OG`s kann man sich vorstellen, woran das von der Presse beschriebene geringe Interesse liegt. Daher bezweifeln wir, ob die Form der Auslegung in Verbindung mit der Wichtigkeit der Maßnahme den vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmen einhält.
Eine ausführliche Begründung ist auch Inhalt unserer Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 3(1) BauGB.

4. Zentrales Thema der Bebauungspläne sind die Aufwertung und Umgestaltung einer neuen Stadtmitte. Dies erfolgt jedoch nicht im Sinne der Einrichtung eines öffentliches Raumes, sondern der Errichtung einer Mall und der Neuordnung des zentralen ÖPNV-Umsteigepunktes Rathaus-Schillerplatz. Hierfür werden die im Laufe der Stadtbaugeschichte geschaffenen Freiräume, öffentlichen Räume Fackelrondell und zentrale Grünfläche mit Stadtplatane und Fackelbrunnen aufgegeben.

5. Fackelrondell: Bei dem Fackelrondell, handelt es sich um einen zentralen städtischen Raum, der bereits vor einigen hundert Jahren angelegt, durch die Platzwände OT-Haus, Haus Hexenbäcker und den Gebäudeversprung in der Maxstraße sowie ehemals durch das Eingangsbauwerk des ehemaligen Pfalztheaters definiert ist bzw. wurde. Mit dem Bau der Karstadtunterführung wurde er in Teilen auf die Ebene – 1 verschoben, diente aber weiterhin als Gelenk und Berührungspunkt der Stadtquartiere. Ein Überbauung, wie im Bebauungsplan vorgesehen, kann diese Funktion nicht mehr übernehmen und stört den Bewegungsfluss und die Sichtbeziehungen. Es werden deshalb für den Bau einer Mall Alternativen gefordert, die das Stadtgefüge nicht zerstören und diesen öffentlichen Raum wieder aufwerten. Die Eintragung einer Passage oder Dienstbarkeit von der Fackelstraße zur Mühlstraße hebt die Barrierewirkung nicht auf. Es ist zu bezweifeln, dass diese, von wem auch immer unterhalten und betrieben, nicht ganztägig und zu jeder Jahreszeit offen zu halten ist. Außerdem fehlt hier die eindeutige Beschreibung dessen, was im Rahmen eines Bebauungsplans zur Sicherung dieser beabsichtigten Maßnahme führen soll. Wir fordern hierfür den Nachweiß der dauerhaften Sicherstellung, so wie es im Bebauungsplan als geradlinige Verbindung dargestellt wird.

6. ÖPNV-Umsteigepunkt: Die Umgestaltung des Busumsteigepunktes um die Stadtplatane und den Fackelbrunnen - nur mit Hilfe des Verkehrsplanes begreifbar- greift massiv in diesen öffentlichen Raum ein. Es werden bestehende Blickbeziehungen stark eingeschränkt, der Raum wird in Einzelflächen wie Restgrün, Unterstellhallen und Aufstellflächen für die Busse, Fahrbahnen, Gehwege, aufgeteilt. Das heißt, der im Bebauungsplan als Grünfläche bezeichnete Raum dient in großen Teilen als Verkehrsfläche. Daher ist hier der Bebauungsplan faktisch falsch und bedarf einer Änderung. Im Gegenzug sollte man dies als Chance begreifen und belässt den noch in seiner Gänze vorhandenen öffentlichen Stadtraum, der trotz des hohen Verkehrsaufkommens derzeit noch erlebbar ist und schafft Abhilfe. Wir halten es für zwingend notwendig, das veraltete ÖPNV Konzept (TOUCH AND GO) auf ein zeitgemäßes System umzustellen. Dies würde unter anderem im gesamten innerstädtischen Bereich besonders südlich der Fruchthalle zu einer Aufwertung führen.

7. Fruchthalle: Südlich der Fruchthalle soll für die Busse eine Fahrspur (2-Richtungsverkehr) eingerichtet werden. Durch das bestehende Bussystem bedingt gibt es wahrscheinlich keine andere Lösung (siehe oben). Die Chance hier vor der Fruchthalle die alte Marktfläche für vielseitige Nutzungen wieder Aufleben zu lassen ist deshalb nicht möglich oder zumindest weitgehend eingeschränkt. Das widerspricht der Gesamtintension des Bebauungsplans.

8. Verkehr: Auch ohne den Bau der Mall werden die im Stadtkern schon lange Zeit diskutierten und immer wieder verschobenen tiefgreifenden Eingriffe in die Verkehrsstruktur notwendig. Die Schaffung der verkehrsberuhigten Zonen insbesondere in der Fruchthallstraße wird begrüßt. Sie sollen den Verkehr in der In-

nenstadt reduzieren und helfen ein gesundes Umfeld zu schaffen. Durch den Bau der Mall und Reduzierung des Straßenquerschnittes mit Bus- und Anliegerverkehr in 2 Richtungen wird diese Chance aufgegeben. Die Erschließung des Parkdecks in der Humboldtstraße bringt zusätzlichen Verkehr in die Innenstadt. Die geplanten Verkehrsknoten in der Pariser Straße, Maxstraße und Königstraße können dadurch in Spitzenzeiten den Verkehr nur bedingt aufnehmen. Die Umweltbelastungen steigen hier. Die Stellplatzfrage bleibt unbeantwortet. Dem zukünftigen Nutzer wird nur der Nachweis der verkehrsverträglich berechneten Stellplätze auferlegt. Allerdings ist nicht nachvollziehbar, wo die für die geplante Verkaufsfläche notwendigen restlichen Stellplätze nachgewiesen werden sollen. Hier wird ein eindeutiger Nachweis gefordert.

9. Umwelt, Stadtklima: Der Feststellung, dass durch den Baukörper der Mall eine weitere Aufheizung der Kernstadt nicht auszuschließen ist, steht der Verzicht auf eine Begrünung der Parkdecks gegenüber. Ziel ist die Verbesserung des Stadtklimas und nicht die Erhaltung des derzeitigen Zustandes. Es sollte alles dazu getan werden, die Lebensqualität der Kernstadt zu verbessern und dazu gehört auch die Begrünung von Parkdecks und Parkhäusern.

Aus unserer Sicht entscheidend ist der Mangel systematischer Umweltprüfung, hier der rechtlich definierten Schutzgüter wie Kultur- und Sachgüter. Die Umweltprüfung fragt nach den Wechselwirkungen (§2 UVPG/ §1(6) Nr. 7i BauGB) d. h. auch nach den Wechselwirkungen mit Kultur- und Sachgütern sowie menschliche Gesundheit - über die Grenzen des B-Planes hinaus. Wird nachgewiesen, dass die Sachgüter der Innenstadt, d. h. die Attraktivität an anderen Orten trotz Mall erhalten bleibt? Dazu zählen wir auch und gerade die Raumqualität der sonstigen Innenstadt, die durch die durchaus gewollte magnetische Sogwirkung der Galerie verändert, verfremdet, entleert wird.
Auf jeden Fall sind neue Raumqualitäten zu erwarten, die in die Untersuchungen einbezogen werden müssen.

Die Umweltprüfung endet nicht an der Grenze der B-Pläne. Die Nach- und Unterordnung unter das sog. Oberziel "Galerie" ist ohne eine diesbezügliche argumentative, bewertungssystematische, planerische Nachbesserung als ein Wegwägen zu bezeichnen und genügt nicht den rechtlichen Anforderungen einer Abwägung.

***10. Zusammenfassung**: Die Grundstücke Karstadt, Fackelrondell und ehem. Pfalztheater im Zentrum der Stadt sind für **diese** vorgesehene Lösung einer Mall nicht geeignet. Diese Lösung bringt weitere Umweltbelastungen mit sich und zerstört den gewachsenen öffentlichen Raum, trennt Stadtquartiere und unterbricht langsam in Gang gekommene Entwicklungen im Stadtgefüge.*
Es sind Alternativen zu untersuchen, die letztendlich auch die städtebauliche Situation verbessern helfen. Es kann nicht sein, dass alle anderen Belange gegenüber dem Interesse zur Errichtung einer Mall zurückgestellt werden. Besonders

im Bezug auf §1 (5) BauGB sehen wir die Abwägungen des Oberziels „Galerie“ kritisch.“

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.) Die zusammengefasst vorgetragenen Anregungen des Planungsbeirates wurden den einzelnen Bauleitplanverfahren zugeordnet.

Zu 2.) Von einer Veröffentlichung der Unterlagen im Internet wurde aufgrund des Umfangs der Unterlagen und der damit verbundenen Datengröße der einzelnen Dateien abgesehen, da dies zu technischen Problemen und damit verbundenen Unsicherheiten hätte führen können.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war ein Modell der Situation präsentiert worden. Da es keine wesentlichen Änderungen in den Bauvolumina gegeben hatte, wurde auf eine nochmalige Ausstellung des Modells verzichtet. Ein Baugespann, wie in der Schweiz vorkommend, hat in der Bundesrepublik Deutschland keine gesetzliche Grundlage und war im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht angeregt worden.

In die Begründung des Bebauungsplans sind die Inhalte der „Strategischen Masterplanung“ eingeflossen. Eine weitere Rahmenplanung wurde nicht als notwendig betrachtet, da die im Bebauungsplan abgehandelten detaillierten Angaben bereits im Focus der Planauslegung standen.

Eine Prüfung der Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Geschossigkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist es dagegen geboten, die die Baumasse bestimmenden Faktoren zu benennen. Dies ist geschehen.

Zu 3.) Bei der Erstellung der Planunterlagen war man sich durchaus bewusst, dass die umfangreichen und detaillierten Informationen zum Teil schwer zu lesen und zu verstehen sind. Aufgrund Komplexität des Planungsprozesses und im Hinblick auf eine angestrebte hohe Qualität der Unterlagen insbesondere für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens mussten Formulierungen gewählt werden, die im Einklang mit den Bauplanungs-, Verfahrens- und Umweltrecht stehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem Bebauungsplan die Schaffung des Baurechts im Vordergrund steht und demnach insbesondere die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen war. Die bautechnische Ausgestaltung der Verkehrsflächen wurde daher auch durch die beiliegenden Unterlagen zur Verkehrsplanung ergänzt.

Die gewählte Form der Auslegung entsprach den bewährten Gepflogenheiten. Durch die Präsentation der Unterlagen im 13. Obergeschoss konnten die im Baugesetzbuch geforderten Maßnahmen durch die Stadtverwaltung jederzeit sichergestellt werden. Zudem wurde im Foyer des Rathauses eine zusätzliche Information aufgestellt.

Zu 4.) Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass die Zielsetzungen welche durch die Stadt im Rahmen der Bauleitplanung verfolgt werden, Bestandteil des städtischen Planungsermessens sind.

Zu 5.) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Erhaltung eines unbebauten zentralen städtischen Raums, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** wurden zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Die Sicherung der ganztägigen Durchquerung des Einkaufszentrums ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu 6.) **ÖPNV-Umsteigepunkt**:
Der öffentliche Raum im Bereich der Stadtplatane und des Fackelbrunnens ist heute aufgrund seiner Insellage und der hohen Verkehrsbelastung in der Fruchthall- und Burgstraße wenig attraktiv und nur bedingt nutzbar. Durch die geplante Verkehrsberuhigung in der Fruchthallstraße wird dieser Bereich von seiner Insellage weitgehend befreit und an die Innenstadt angebunden. Zudem kann er als attraktiver Wartebereich unter Beibehaltung bzw. Neuanlage von Grünflächen neu gestaltet werden. Durch die Festsetzung M2 wird gewährleistet, dass mindestens 25% der Fläche als Grünfläche gestaltet werden.

Wie der Verkehrsuntersuchung (Kapitel 3.3.2) zu entnehmen ist, wurde die Konzeption des ÖPNV, insbesondere die Konzeption der zentralen Bushaltestelle in Abstimmung mit den Verkehrsverbund Rhein-Neckar und den betroffenen Verkehrsunternehmen entwickelt. Insofern kann nicht von einem veralteten ÖPNV Konzept gesprochen werden. Das bestehende „Rendez-vous“ System, stellt im Gegenteil, einen für die Fahrgäste attraktiven Fahrplan sicher, bei dem die Umsteigevorgänge ohne längere Wartezeiten abgewickelt werden können.

Zu 7.) Die Zulassung von **Busverkehr in der Fruchthallstraße** in Höhe der Fruchthalle widerspricht nicht der Gesamtintention des Bebauungsplanes. Ziel ist die Aufhebung der Insellage der Fruchthalle und die stärkere Anbindung an Schillerplatz bzw. Fußgängerzone. Die Fruchthallstraße weist heute in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von über 12.000 Kfz/24h auf (Ist-Situation der Verkehrsuntersuchung). Gemäß dem Planfall der Verkehrsuntersuchung reduziert sich der Verkehr auf unter 300 Kfz/24h. Der Bereich ist somit zwar nicht komplett verkehrsfrei, aber das Ziel einer deutlich besseren Anbindung wird erreicht.

Zu 8.) Die Ausführungen zur **Verkehrskonzeption und zur Verkehrsberuhigung** der Fruchthallstraße werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der künftigen Verkehrsbelastung und der verkehrstechnischen Machbarkeit wird auf die Verkehrsuntersuchung und die entsprechenden Gutachten zu den Umweltauswirkungen verweisen.

Der Stellplatznachweis ist Bestandteil des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nach LBauO. Können die notwendigen Stellplätze nicht in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden, so ist es möglich, diese auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen oder, sofern die Gemeinde zustimmt, diese gemäß der Stellplatzablösesatzung abzulösen.

Grundsätzlich kann bezüglich der Stellplätze folgendes festgehalten werden:

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Zu 9.) Umwelt, Stadtklima: Durch die Nutzung der Oberen Ebene als Parkdeck wird eine effektive städtebauliche Nutzung erreicht, jedoch gleichzeitig eine Dachbegrünung ausgeschlossen. Auf eine durchgängige Ausbildung von Pergolen, die begrünt werden könnten wird verzichtet, um hierbei nicht eine zusätzlich optisch wahrnehmbare Erhöhung des Gebäudes zu erreichen.

Im Umweltbericht sind als Schutzgüter die Themen Kultur- und Sachgüter insbesondere in den Kapiteln 4.6, 6.6 und 8.6 behandelt. Relevante Wechselwirkungen von Kultur- und Sachgütern auf die menschliche Gesundheit sind auch bezüglich der Veränderungen der räumlichen Bezüge in der Innenstadt nicht zu erkennen.

Die Forderung einer Nach- und Unterordnung unter das sogenannte Oberziel „Galerie“ i.V.m. einer argumentativen, bewertungssystematischen, planerischen Nachbesserung stellt eine verbale Aufblähung dar, ohne auf konkrete Sachzusammenhänge einzugehen und ist daher der Abwägung nicht zugänglich.

Zu 10. Die gefundene Lösung für ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie zeigt, dass eine funktionierende und wirtschaftlich tragfähige Lösung möglich ist.

16. Förderkreis zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V.

Es wird nochmals auf die Stellungnahme des Förderkreises zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V. zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen, in der Konfliktpunkte mit der Verkehrsplanung aufgezeigt und Anregungen für eine attraktive Stadtmitte vorgetragen wurden. Die Abwägung des Stadtrats ziele überwiegend auf die Belange des ÖPNV und die Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ab. Der Förderkreis sieht darin eine positive Entwicklung, die unterstützt werde.

Weiterhin wird in der Stellungnahme auf den am 24.8.2009 beschlossenen Rahmenplan „Rathausumfeld – Casimirschloss – Kaiserpfalz“ hingewiesen. Dieser habe neben der Aufwertung und Erlebbarmachung des Rathausumfeldes und der historischen Zeugnisse von Burg und Schloss – auch Theater – eine wesentliche Zielsetzung auch darin, diesen für eine lebendige Stadtmitte wesentlichen Bereich an die Innenstadt bzw. Fußgängerzone anzubinden. Wichtige stadtplanerische Zielsetzung müsse es sein, Trennungseffekte zu reduzieren und eine Zerschneidung und Insellage des Rathausumfeldes zu vermeiden.

Im öffentlichen Anhörungsverfahren würde dem Bürger in den Darstellungen und der Modellplanung eine ausgewogene Freiflächenplanung mit großen fußläufigen Bereichen vor der Kaiserpfalz suggeriert, was aber mit den tatsächlichen Planungen nicht im Entferntesten übereinstimme. Damit würden die Auswirkungen der Verkehrsplanung unrichtig dargestellt und die tatsächlichen Auswirkungen und Ausmaße der Verkehrsführung verharmlost. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme vom 16.6.2011 auf den Seiten 7 und 17 verwiesen.

In dem Schreiben der Stadtverwaltung Kaiserslautern vom 24.8.2011 an den Förderkreis würde zwar ausgeführt, dass die Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie soweit als möglich berücksichtigt werden sollen und auch ein Mindestabstand von drei Metern des Fahrbahnquerschnitts der Burgstraße zu den Ausgrabungen der Kaiserpfalz eingehalten wird. Zu den Bedenken der Verkehrsplanung und der Dimensionierung der Fahrverkehrsflächen, die zweifelsfrei eine erhebliche Zerschneidung der Stadtmitte bedeuten, würde nicht eingegangen. Hierin sieht der Förderkreis einen Abwägungsmangel und erhebt aus diesen Gründen erneut erhebliche Bedenken gegen die Verkehrsplanung.

Dies werde auch aus der Aufgabenstellung, die an die Verkehrsplanung gestellt wurde, deutlich. Vorrangig ginge es hierbei um die verkehrliche Machbarkeit der Realisierung einer Stadtgalerie am Standort Alter Theaterplatz/Karstadt, um die Anlage einer zentralen Bushaltestelle und um die Verkehrsberuhigung Fruchthallstraße.

Im Auslegungsexemplar der Verkehrsuntersuchung zur „Neuen Stadtmitte“ würde nicht dargestellt, ob alternative Verkehrslösungen, die eine Entlastung der Burgstraße und damit eine Reduzierung der Fahrverkehrsflächen zum Inhalt haben, ausreichend untersucht seien. Es fänden sich keine Alternativlösungen wie beispielsweise eine stärkere Verlagerung des nicht zielgebundenen Verkehrs auf die Ludwigstraße und deren Auswirkungen.

Tragfähige Alternativen, die eine Jahrhundertchance ermöglichen könnten, nämlich die Anbindung des Rathausumfeldes an die „Neue Stadtmitte“ und die Entwicklung eines attraktiven Freiraums mit den Funktionen Erholen, Kultur, Erleben in Synergie mit der Funktion Einkaufen zu verbinden, würde hier unzureichend beachtet und vertan. Damit sei kein transparenter Entscheidungsprozess mög-

lich, weswegen der Förderkreis zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V. an seinen nicht ausgeräumten Bedenken festhalte und den Stadtrat hiermit ausdrücklich bitte, eine stadtverträgliche Lösung im Entscheidungsprozess abzuwägen.

Abwägungsvorschlag:

Die Abwägung des Stadtrats über die Anregungen aus der Stellungnahme des Förderkreises zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V. zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nochmals bekräftigt.

Auf den Rahmenplan „Rathausumfeld – Casimirschloss – Kaiserpfalz“ wird in den Begründungen zu den Bebauungsplänen ausdrücklich Bezug genommen.

Die stadtplanerische Zielsetzung, Trennungseffekte in der City zu reduzieren wird bestätigt. Bei der Zielsetzung eine „Aufhebung der Insellage“ zu erreichen stand jedoch immer der gesamte Raum zwischen Karstadt und Fruchthalle im Vordergrund. Eine Projektion dieser Zielsetzung auf die „Insellage des Rathausumfeldes“ wäre eine neue, bislang nicht formulierte Zielsetzung. Aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen wird diese jedoch nicht als realisierbar angesehen.

Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des BauGB (§ 3 Abs. 2 BauGB), bilden ausschließlich die in der Zeit vom 20.12.2011 bis 27.01.2012 im Referat Stadtentwicklung **ausgelegten Planunterlagen**. Darin sind die Auswirkungen der Planung richtig dargestellt. Insbesondere der Verkehrsuntersuchung kann die geplante Gestaltung der Verkehrsanlagen entnommen werden.

Es wird wie bereits erwähnt, darauf verwiesen, dass die **Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie** berücksichtigt wurden. Die Gestaltung der Burgstraße und die Berücksichtigung der Kaiserpfalz wurde in Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vorgenommen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass durch Neuorganisation der zentralen Haltestelle der Bereich vor der Kaiserpfalz künftig weitgehend frei von Bussen und Fahrgastwarteflächen ist. Zudem ist auch die Zerschneidung der Stadtmitte durch die Ost-West-Achse künftig deutlich geringer als heute, da der Verkehr in der Burgstraße gebündelt wird und die Fruchthallstraße frei vom motorisiertem Individualverkehr ist.

Die Verkehrsführung im zentralen Bereich der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem immer wieder Gegenstand von Diskussionen. Verschiedene Untersuchungen, die in der Vergangenheit angestellt wurden, haben jedoch bisher aus unterschiedlichen Gründen keine zufrieden stellenden Ergebnisse ergeben, oder konnten nicht weiter verfolgt bzw. realisiert werden.

Im November 2008 hat der Bauausschuss der Stadt Kaiserslautern die Verwaltung beauftragt das aktuell vorliegende Verkehrskonzept Innenstadt auf seine verkehrs- und entwurfstechnische Machbarkeit hin zu überprüfen. Diese hat darauf hin das Ingenieurbüro R+T aus Darmstadt mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung beauftragt. Alternative Verkehrsführungen, wie vorgeschlagen wurden dabei nicht untersucht.

17. Bürgerin, Hahnenbalz

Es wird Bezug genommen auf die Aussagen zu den Lärmemissionen und den geringen Überschreitungen bei den NO_2 Werten und ausgeführt, dass man großzügig übersehe, dass sich im Plangebiet das Burggymnasium befinde. Das Plangebiet und damit die Schule erleide bereits die Belastungen des Innenstadtverkehrs und den Lärm überfliegender Flugzeuge. Bei der Planung der Neuen Stadtmitte müssten Gesundheit und Lernqualität erstrangig behandelt werden.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Die Überschreitungen der NO_2 Grenzwerte betreffen lediglich einen kleinen Bereich in der Maxstraße. Im Bereich des Burggymnasiums sind keine Grenzwertüberschreitungen vorhanden, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Die Belastung durch den Fluglärm ist bekannt, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, so dass diesbezüglich keine Abwägung getroffen werden kann.

Wie in Kapitel 9.4 der Begründung ausgeführt, besteht für das Burggymnasium jedoch dem Grunde nach ein Anspruch aus der 16. BImSchV. Sofern nicht bereits eine entsprechende Schallschutzdämmung der Fenster vorhanden ist, erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eine Lärmsanierung, durch die an den betroffenen Fassaden auch eine Minderung der Fluglärmbelastung erreicht werden kann.

18. Bürger, Flurstraße

Der Bürger führt aus, dass er als Schüler des Burggymnasiums mit der voraussichtlichen Mehrbelastung durch die geänderte Verkehrsführung und den damit verbundenen absehbaren Überschreitungen bei den NO_2 Werten nicht einverstanden sei.

Die Intensivierung des Verkehrs am Burggymnasium sehe er kritisch. Der Unterricht in den Klassenräumen zur Maxschule sei bereits heute durch den Verkehrslärm erschwert. Ein Lüften während des Unterrichts sei heute bereits kaum möglich, aber aufgrund der Größe der Klassenräume unbedingt notwendig. Die Situation verschärfe sich während der Sommermonate und der Prüfungszeit.

Abwägungsvorschlag:

Wie in Kapitel 9.4 der Begründung ausgeführt, besteht für das Burggymnasium dem Grunde nach ein Anspruch aus der 16. BImSchV. Sofern nicht bereits eine entsprechende Schallschutzdämmung/Belüftung der Fenster vorhanden ist, erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eine Lärmsanierung, durch die an den betroffenen Fassaden auch eine Minderung erreicht werden kann.

Eine Überschreitung bei den NO_2 Werten ist am Burggymnasium nicht prognostiziert.

Zu 2b) Beschluss über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

Aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen dem Bebauungsplanentwurf "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und dem Bebauungsplanentwurf "Burgstraße - Fruchthallstraße" für die städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals werden die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen in der Zusammenschau behandelt. Beachtlich sind jeweils die für das jeweilige Verfahren maßgeblichen Sachverhalte.

Während der Behördenbeteiligung, die in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 durchgeführt wurde, sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

1. Industrie- und Handelskammer IHK

Zu den Planungen im Zusammenhang mit dem ECE-Neubau nimmt die Industrie- und Handelskammer wie folgt Stellung (Zitat):

„Vorbemerkung :
Sofern einzelne der angesprochenen Punkte aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden können, sollten diese in einem separaten Vertrag zwischen Stadt und ECE berücksichtigt werden bzw. in den Planungen der Stadt zur Verkehrsführung.

1.) Sortimentsfestsetzungen
Diese Festsetzungen für das Sondergebiet sind sowohl in quantitativer, als auch in qualitativer Hinsicht unbefriedigend und bedürfen der Veränderung, um die auch in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern angestrebten Ziele (z. B. Seiten 124 -126) zu erreichen.

1.1) Sortimentsfestsetzungen sichern nicht die Stärkung wichtiger Zentrensortimente
Mit den Festsetzungen (sog. Modischer Bedarf bis zu 15.500 m² Verkaufsfläche, Hartwaren + Elektro/Technik bis zu 8.800 m² Verkaufsfläche sowie periodischer Bedarf / Gesundheit bis zu 4.200 m² Verkaufsfläche) ist das angestrebte planerische Ziel, grundsätzlich zentrenrelevante Hauptbranchen, die in KL nur noch eine geringe Abdeckung in der Innenstadt aufweisen, wieder in der Innenstadt anzusiedeln, nicht zu erreichen. So wäre z. B. ein Mall-Mix mit 15.500 m² Bekleidung sowie 5.400 m² Bücher, Uhren, Schmuck, Handyläden, Drogerie und Parfümerie bebauungsplankonform!
Auch unter Berücksichtigung legitimer betriebswirtschaftlicher Interessen des Mallbetreibers ist stadtplanerisch durch Benennung konkreter Sortimente mit entsprechender Mindestverkaufsfläche sicherzustellen, dass die Ziele der Einzelhandelskonzeption erreicht werden. Wir halten es daher für erforderlich, die besonders zu entwickelnden Branchen "Nahrungs- und Genussmittel", "Unterhaltungselektronik, PC, Foto, Optik/Akustik" extra aufzuführen und mit einer angemessenen Mindestverkaufsfläche zu verknüpfen. Denkbar wären mindestens 2.000 m² im ersten und mindestens 4.000 m² im zweiten Fall.

1.2) Verwendung unklarer Sortimentsbegriffe, die nicht identisch sind mit denjenigen der Einzelhandelskonzeption

Die gewählten Sortimentsbezeichnungen wie "Modischer Bedarf " und "Hartwaren" entsprechen leider nicht den Begrifflichkeiten in der Einzelhandelskonzeption der Stadt KL. Dies sollte im Interesse einer strategischen Weiterarbeit mit der Einzelhandelskonzeption angepasst werden.
Durch die teilweise ungenauen Begriffe mit teilweise unklaren "z. B." - Aufzählungen wird sowohl für den Betreiber wie die Stadtverwaltung nicht die für die Zukunft erforderliche Sortimentsklarheit geschaffen. So ist der Begriff „Modischer Bedarf" zu weit gefasst, da hier auch Sportartikel aufgeführt sind. Sportartikel umfassen eigentlich spezielle Sportausstattung wie Bekleidung und Schuhe sowie Bällen, Schläger etc.. Dieses Sortiment sollte unter Hartwaren aufgelistet werden.

2.) Parkplätze
2.1) Fehlende Schaffung zusätzlicher Parkplätze trotz Erweiterung der Verkaufsfläche durch die Mall

Die Aussagen zum Vorhandensein zusätzlicher Parkplätze können wir nicht nachvollziehen. Die Ausführungen, wonach eine ausreichende Zahl an Parkplätzen - ca. 490 - im Mallparkhaus zur Verfügung stehen werden, trifft nicht zu. Dies gilt auch wenn man unterstellt, dass, wie im Text ausgeführt, tatsächlich keine Mall-Mitarbeiter die Parkplätze belegen werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass ECE selbst in seiner Zeitschrift "Partner für die Städte", Heft 03/2011-Seite 11 -, davon ausgeht, dass " die Beschäftigtenintensität mit 58 Beschäftigten pro 1.000 m² Verkaufsfläche in Shopping-Centern mehr als doppelt so hoch wie im Handel mit 23 Beschäftigten pro 1.000 m² Verkaufsfläche" ist.

De facto entstehen durch die Malleröffnung direkt am Standort 220 neue Parkplätze, da es bereits 270 gab, als Karstadt mit 11.000 m² -VK-Fläche noch existierte. Gleichzeitig, genauer gesagt bereits während der Bauarbeiten bis zur Eröffnung, fallen im Zusammenhang mit dem Mall-Bau aber 115 Plätze auf dem alten Theaterparkplatz, 74 im Bereich der Kaiserpfalz an Ecke Willy-Brandt-Platz/ Burgstraße und weitere ca. 30 (?!) an der Ecke Maxstraße/Burgstraße weg. Somit entstehen für 10.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche im Verhältnis zum Geschäftsbetrieb bei Karstadt kein zusätzlicher Parkplatz (+220/ - 115/-74/-30). Und das obwohl zusätzlich zu den Kunden dieser weiteren 10.000 m² Verkaufsfläche selbst ECE (s. o.) von ca. 580 Beschäftigten ausgeht, die mit Sicherheit nicht zu 100 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen werden. Wir gehen daher davon aus, dass für die Mall (Kunden und Mitarbeiter) die erforderliche Zahl an zusätzlichen Parkplätzen nicht geschaffen wurde.

2.2) Fehlende Parkplätze an der Meuthstraße
Wir halten die Schaffung eines weiteren Parkangebots am Standort Meuthstraße für geboten und empfehlen entsprechende Untersuchungen.

Einzelhandelskunden sind überwiegend Autofahrer. Wer über die Nordtangente aus Osten kommt, hat zusätzlich zum "Karstadt"-Parkhaus wohl nur die Alternative der Pfalztheatergarage, da das Altstadtparkhaus zu weit entfernt liegen dürfte. Als Folge der geänderten Verkehrsführung (= Sperrung für den Autoverkehr) der Fruchthallstraße dürften die Autofahrer, insbesondere die ortsfremden, kaum nach Süden in Richtung Innenstadt ausweichen, sondern das "Karstadt"-Parkhaus anfahren und bei der häufig zu erwartenden Belegung desselben Probleme haben, sich zu recht zu finden. Ohne entsprechende Weiterleitung auf die Parkmöglichkeit "Meuthstraße" dürfte oft ein Verkehrschaos entstehen. Die Parkmöglichkeiten an der Meuthstraße müssten dann aber deutlich ausgebaut werden.

Der Ausbau der Parkmöglichkeiten an der Meuthstraße ist auch erforderlich, um die über die Nordtangente aus Westen ankommenden Autofahrer "mallnah" ein Parkangebot anzubieten und unerwünschten Parksuchverkehr zu vermeiden. Auch im Hinblick auf die FH-Erweiterung müsste ein Ausbau des Parkangebots für einen Investor rentabel sein können.

2.3) Probleme durch freies Parken an Samstagen außerhalb der Parkhäuser und der Parkuhren

Samstags ist der wichtigste Einkaufstag in der Kaiserslauterer Innenstadt. Die neue Mall wird auch an Samstagen die meisten Autokunden anziehen. Deshalb ist es insbesondere an Samstagen zu vermeiden, dass die innerstädtische Verkehrsbelastung zu Staus führt. Genau dies geschieht aber, wenn das Parken an Samstagen ausgerechnet im Zentrum der Innenstadt gebührenfrei bleibt, da zu viele versuchen werden, einen gebührenfreien Parkplatz zu finden. Dabei zeigt die Praxis schon heute, dass die gebührenfreien Parkplätze fast ausschließlich von Dauerparkern belegt sind. Dabei handelt es sich oft um Beschäftigte, die samstags in der Innenstadt in Geschäften oder auf dem Markt arbeiten. Bei FCK-Heimspielen an Samstagen kommen oft Fußballfans dazu.

Das Beibehalten des gebührenfreien Parkens in der Innenstadt an Samstagen wird also das Parkproblem verschärfen, weil:
- Dauerparker die für die Einzelhandelskunden bestgelegen Parkmöglichkeiten blockieren
- durch den Parksuchverkehr der Verkehrsfluss ungünstig beeinflusst wird
- die Wettbewerbsverzerrung an Samstagen zu Lasten der Parkhäuser es erschweren wird, dass ein Investor in der Meuthstraße Parkdecks errichtet.

Wir halten es daher für erforderlich, dass die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem innerörtlichen Einzelhandel und der Gastronomie, Kammern, Verbänden und Stadtrat möglichst bald eine Diskussion darüber führt, wie das knappe Gut der innerstädtischen Parkplätze auch an Samstagen so bewirtschaftet werden kann, dass diese Parkplätze nicht von Dauerparkern blockiert und wieder von der primären Zielgruppe der Einkaufskunden genutzt werden können.

2.4) Aktualisierung des Parkleitsystems
Wir gehen davon aus, dass als Folge der neuen Verkehrsführung bzw. der dann für den Autoverkehr gesperrten Straßen die Verständlichkeit des Parkleitsystems verbessert werden muss. Bisher wird der Autofahrer mit der Beschilderung "Centrum Ost" in grüner Farbe, "Centrum West " in gelber Farbe und "Centrum Nord " in roter Farbe informiert. Aus Sicht eines Mallkunden ist das Mall-/Karstadt-Parkhaus in gelber Farbe ausgewiesen, die nächstgelegenen Parkmöglichkeiten Meuthstraße und Pfalztheaterparkhaus aber in roter Farbe. Eine unveränderte Beibehaltung der heutigen Farb- und Centrumszuordnung trotz Ansiedlung der neuen Mall im Grenzbereich zwischen Centrum Nord und Centrum

West, bzw. zwischen den Farben gelb und rot, wird den Anforderungen an sinnvolle Parkleitführung nicht gerecht.

3.) Verhinderung des sog. Staubsaugereffekts durch die neue Mall
Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt mit dem Mallbetreiber einen Vertrag schließt, der für die ersten Jahre Umsiedlungsquoten festlegt die sicherstellen, dass nicht in zu kurzer Zeit zu viele Leerstände durch Verlagerung in die Mall entstehen werden."

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.) **Sortimentsfestsetzungen**:
Die Beweglichkeit bei der Belegung des Einkaufszentrums ist gewünscht.
Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten belegt die Verträglichkeit für die festgelegten Sortimentsgruppen. Mindestfestsetzungen verbietet gemäß gutachterlicher Empfehlung die Marktsituation und die langfristige Entwicklung des Einkaufszentrums.

Zu 1.2) An den verwendeten **Sortimentsbegriffen** wird festgehalten, da für die festgelegten Sortimentsgruppen die Verträglichkeit nachgewiesen wurde.

Zu 2.) **Parkplätze:**

Zu 2.1) Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater" ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze

im Parkhaus „Pfalztheater“). Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu 2.2) Die Anregungen zur **Erweiterung des innerstädtischen Parkangebotes im Bereich der Meuthstraße** werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umsetzung der neuen Verkehrsführung wird auch das dynamische Parkleitsystem angepasst. Dabei wird die Zielführung zu den einzelnen Parkierungsanlagen überprüft und, wenn erforderlich, verändert.
Durch das dynamische Parkleitsystem werden die Verkehrsteilnehmer laufend über freie Kapazitäten informiert. Sollte eine Parkierungsanlage, z. B. das Parkhaus der geplanten Stadtgalerie belegt sein, werden die Verkehrsteilnehmer zu alternativen Parkierungsanlagen geführt, in denen noch freie Kapazitäten vorhanden sind. Dies muss nicht die Tiefgarage des Pfalztheaters sein, sondern kann z. B. auch das City-Parkhaus in der Löwenstraße sein, welches räumlich in direkter Nähe zur geplanten Stadtgalerie liegt.

Wie die Verkehrsuntersuchung (vgl. Seite 18) gezeigt hat, sind in den bestehenden Parkierungsanlagen noch erhebliche Reserven vorhanden, welche den Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen.

Zu 2.3) Die Anregungen zur Einführung einer Gebührenpflicht für Parkplätze auch an Samstagen werden zur Kenntnis genommen. Allerdings hat sich der Stadtrat im Rahmen der Beratungen zum Beitritt zum Kommunalen Entschuldungsfond im Dezember 2011, mit Rücksicht auf den Einzelhandel in der Innenstadt, gegen die Einführung von Parkgebühren an Samstagen ausgesprochen.

Zu 2.4) Im Rahmen der Umsetzung der neuen Verkehrsführung wird auch das **dynamische Parkleitsystem** angepasst. Dabei wird die Zielführung zu den einzelnen Parkierungsanlagen überprüft und, wenn erforderlich, verändert. Auch die Zuordnung der einzelnen Parkierungsanlagen zu den jeweiligen Zentren (Nord, West und Ost) kann in diesem Zusammenhang überprüft werden.

Allerdings wird die bestehende Zuordnung auch weiterhin für richtig gehalten, da Parkierungsanlagen, welche in räumlicher Nähe zueinander liegen, zu Bereichen zusammengefasst sind. Danach liegt die Parkierungsanlage der geplanten Stadtgalerie mit den in der Nähe gelegenen Anlagen der Kreissparkasse, dem City-Parkhaus in der Löwenstraße und dem Central-Parkhaus in der Rosenstraße im Centrum West. Eine Zuordnung zu den weiter weg gelegenen Parkierungsanlagen des Centrums Nord (Altstadt-Parkhaus, Pfalztheater-Tiefgarage und Parkplatz Meuthstraße) wird demgegenüber nicht für sinnvoll gehalten.

Zu 3.) **Verhinderung des „Staubsaugereffekts“ durch die neue Mall**
Zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Investor wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser sieht auch eine maximale Umsiedlungsquote vor, um zu verhindern, dass nicht in zu kurzer Zeit zu viele Leerstände durch Verlagerung in die Mall entstehen.

2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer

In der Stellungnahme wird auf eine abgestimmte differenzierte Ausführungsdarstellung bezüglich der Geh- und Fahrradweggestaltung im Bereich der „Barbarossaburg“ hingewiesen. Diese sei lediglich in der Verkehrsuntersuchung (Plan 15 Kapitel 4 03) enthalten, jedoch nicht in den weiteren Plänen der Verkehrsuntersuchung (Pläne 20 ff). Dem plantechnischen Bereich könne in dieser Uneinheitlichkeit nicht zugestimmt werden.

In Anerkennung der Zwangsgründe (mögliches Auftreten von historischen/ prähistorischen Funden) könne bei Übernahme der folgenden Punkte eine Zustimmung erfolgen:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) habe der Planungsträger sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Direktion Landesarchäologie die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden könnten.

2. Die ausführenden Firmen seien auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 hinzuweisen. Danach sei jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Die Absätze 1 und 2 entbänden Bauträger/Bauherr bzw. die entsprechende Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so sei der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden könnten. Im Einzelfall sei mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sei von seien der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

5. Die vorgenannten Punkte seien in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Abwägungsvorschlag:
Die abgestimmte differenzierte Ausführungsdarstellung findet Beachtung.
Die Darstellung zur Aufteilung der Verkehrsflächen in der Burgstraße, die als unverbindliche Darstellung die angestrebte Flächenaufteilung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien andeutet, wird den Abstimmungen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege angepasst. Die Darstellung in der Verkehrsuntersuchung (Pläne 20 ff.) wurde zur Vereinheitlichung der Planunterlagen ebenfalls angepasst.

Die in der Stellungnahme genannten zu übernehmenden Punkte sind als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen eingeflossen und haben die bisherigen Formulierungen ersetzt.

3. Polizeipräsidium Westpfalz

Es wird ausgeführt, dass vor allen in Betracht kommenden Schulen ausreichend gesicherte Querungsmöglichkeiten der Fahrbahnen des Individualverkehrs bestehen müssen. Bei einer Beibehaltung der Abbiegespur von der Burgstraße in die Maxstraße solle der Fußgängerüberweg beibehalten werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung bezüglich der Beibehaltung des Fußgängerüberwegs an der Abbiegespur von der Burgstraße in die Maxstraße wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtet.

4. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Es wird auf bestehende Telekommunikationsanlagen hingewiesen. Inwieweit diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssten, könne derzeit nicht beurteilt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften.

Abwägungsvorschlag:

In der Begründung (Kapitel 11.1) wurde ein Hinweis auf den Leitungsbestand aufgenommen.

5. Bundesnetzagentur

Die Bundesnetzagentur teilt mit, dass durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m, Beeinflussungen von Richtfunkstrecken allgemein nicht sehr wahrscheinlich seien. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen könne verzichtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

6. SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG

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

Fernwärme:
Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, die jedoch nicht verlegt werden müssten. Eine eventuelle Sanierung von Armaturengruppen würde im Zuge der Maßnahmen vorgesehen. Es seien noch stillgelegte Dampfleitungen vorhanden, die jederzeit zurückgebaut oder getrennt werden könnten, wenn diese die Ausführung von Maßnahmen stören würden.

Strom:
Aus jetziger Sicht sei in bestimmten Bereichen eine Verlegung von Mittel-, Niederspannungs- und Steuerkabel notwendig. Für die Erneuerung des Stromversorgungsnetzes würden für die Stadt keine Kosten anfallen.

Wasserversorgung:
Es würden im 1. Bauabschnitt von Ecke Max-/Burgstraße bis Fruchthallstraße Hauptleitungen, Brunnenleitungen und Hausanschlüsse verlegt. Im 2. Bauabschnitt sei die Außerbetriebnahme der Hauptleitung Maxstraße (Ampel) bis Fruchthallstraße (Ecke Fackelstraße) und die Außerbetriebnahme der Leitung vom Anschlussbauwerk (Fackelrondell) bis zum Hausanschluss REWE vorgesehen. Im 3. Bauabschnitt sei die Neuverlegung der Hauptleitung Ecke Fackelstraße bis zum Anschluss aus dem 1. Bauabschnitt (Fackelbrunnen) und die Außerbetriebnahme der Leitung von Fruchthallstraße bis Hausanschluss REWE geplant.

Abwägungsvorschlag:
Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

7. Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird angeregt, die Bushaltestellen für mobilitätseingeschränkte und –behinderte Personen entsprechend zu gestalten und auszustatten.

Abwägungsvorschlag:
Die Anregungen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

8. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN GmbH)

In Ergänzung zur Stellungnahme vom 15.06.2011 zu den beiden Bebauungsplänen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weist der VRN auf folgende Sachverhalte hin:

Es wird angeregt, den für Tempo 20 vorgesehenen Bereich der Königsstraße / Fruchthallstraße ab der Humboldtstraße beginnen zu lassen, um schon ab dieser Kreuzung die städtebauliche Aufwertung beginnen zu können und dem Umweltverbund Vorrang zu geben. (Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.3, Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2)

Es wird zudem angeregt, hier schon einen Hinweis auf eine mobilitätsgerechte Ausgestaltung der Haltestellenanlage zu geben. (Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.4, Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2)

Darüber hinaus wird angeregt, den Hinweis auf eine mobilitätsgerechte Ausgestaltung der Haltestellenanlage hier ebenfalls mit aufzunehmen (Begründung zum Bebauungsplan "Burgstraße - Fruchthallstraße", Punkt 9.3.2)

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind als redaktionelle Ergänzungen in die Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.4, die Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2 und die Begründung zum Bebauungsplan "Burgstraße - Fruchthallstraße", Punkt 9.3.2 eingeflossen.

9. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Es wird vorgetragen (Zitat):

„Wasserversorgung – Grundwasserschutz
Für die Sicherstellung der Wasserversorgung ist die Stadt Kaiserslautern verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen derzeit keine Planungen hinsichtlich der Wasserversorgung vor.

Im Verfahrensgebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bei Bauvorhaben ist daher auf eine wasserdichte Bauweise zu achten. Eine nachträglich dauerhafte Wasserhaltung kann aufgrund potentieller Setzungsgefahren und möglicher Grundwasserverunreinigungen nicht zugelassen werden.

Für eventuell erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit, ist eine entsprechende wasserrechtliche Zulassung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Kaiserslautern zu beantragen. Durch entsprechende technische Planungen ist den potentiellen Setzungsgefahren und Grundwasserverunreinigungen Rechnung zu tragen.

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VAwS), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Bodenschutz
Aus den vorgelegten Unterlagen ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Ich verweise auf mein Schreiben vom 01.08.11 (AZ.: 32-5-50.00.00.10.00; Tgb.Nr. 22666) in dem ich aus bodenschutzrechtlicher Sicht bereits Stellung genommen habe. Das Schreiben liegt der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz vor.

Allgemeine Wasserwirtschaft
3.1 Aus dem textlichen Teil ist zu entnehmen, dass sich im Geltungsbereich die Verrohrung der Lauter (Gewässer III. Ordnung) befindet. In den Planunterlagen ist der genaue Trassenverlauf jedoch nicht zu erkennen. Ich bitte um entsprechende Ergänzung.

3.2 Die Regenwasserbewirtschaftung soll gem. den vorgelegten Unterlagen mit dem Bauantrag geregelt werden. Es sollte versucht werden nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in dem Geltungsbereich zurückzuhalten bzw.

zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken (Toilettenspülung und Bewässerung von Grünanlagen) zu nutzen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen bezüglich der Sicherstellung der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Ausführungen zum anstehendem Grundwasser, der Notwendigkeit einer wasserdichten Bauweise, den erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen, dem Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe zur Kenntnis genommen. Die Erkenntnisse aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind bereits in die Unterlagen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Anregungen zur Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen.

Die Verrohrung der Lauter (Gewässer III. Ordnung) wurde in der Planzeichnung als redaktionelle Ergänzung eingefügt.

10. Telekom Deutschland GmbH

Anhand von Bestandsplänen wird auf bestehende Telekommunikationsanlagen hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und wurden den zuständigen Stellen zur Verfügung gestellt.

Verwaltungsinterne Stellungnahmen

11. Referat Umweltschutz

Naturschutz:
Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.06.2011. Die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände habe zu keinen Einwänden geführt.

Die Untere Naturschutzbehörde weist ausdrücklich darauf hin, dass die Möglichkeit der dauerhaften Sicherung des Naturdenkmals "Stadtplatane" bei einer beabsichtigten Neuschaffung eines Knotenpunktes "Burgstraße/Schneiderstraße", der Anlage von überbreiten Busfahrstreifen zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße, die Anlage neuer Bushaltestellen entlang der Fruchthallstraße sowie ggf. Neuverlegungen von Leitungen o. ä., anzuzweifeln sei, da das **Wurzelwerk der Platane**, als Herzwurzler, vermutlich schon jetzt mindestens dem Kronendurch-

messer des Baumes entspreche und somit in den heutigen Straßenraum hineinrage. Die beabsichtigten Baulichkeiten würden zu einer Eröffnung des Straßen- und Bürgersteigbereiches führen und somit zur Offenlegung und Gefährdung des Wurzelwerkes. Von daher solle die DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS – LP4) im Bauleitplanverfahren in den Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b ergänzt werden.

Ansonsten seien die im Umweltbericht formulierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Verfahren festzusetzen.

Fluglärm:
Es wird auf die Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein hingewiesen.

Verkehrslärm und Gewerbelärm:
Es wird auf die Lärmaktionsplanung (EU-Umgebungslärmkartierung) hingewiesen, in der bereits Straßenabschnitte definiert sind, für die Lärmsanierungsmaßnahmen sinnvoll seien. Durch die Verlagerung der Verkehrsströme und die baulichen Veränderungen an den Straßen bestünde ggf. Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Räumen. Dies sei im Einzelfall zu prüfen. In den Festsetzungen zu den Bebauungsplänen ist der Hinweis bereits aufgenommen.

Lufthygiene und Stadtklima und Klimaschutz:
Aus lufthygienischer Sicht sei festzuhalten, dass gemäß Gutachten an den Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung des Bebauungsplangebietes bereits vorliegende Belastungen, insbesondere im Hinblick auf Verkehrsemissionen, weiter steigen würden. Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, seien geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Wesentliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf die stadtklimatisch bedeutsamen Durchlüftungsverhältnisse seien gemäß Gutachten nicht zu erwarten. Deutliche Änderungen würden sich auf dem Umfeld von 100 m beschränken. Geringe Änderungen seien bis zu einem Umfeld von 300 m in Hauptwindrichtung zu erwarten.

Klimaschutz:
Infolge der lufthygienischen Vorbelastung und dem Ziel der Stadt Kaiserslautern, die CO2-Emissionen bis 2050 um 90 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu senken, gelte es primär durch Maßnahmen am und im Gebäude die Belastungen durch das Bauvorhaben zu minimieren. Hierzu zähle neben der Energieeffizienz auch die möglichst CO2 neutrale Energieversorgung der Gebäude.

Hierzu wird auf die Stellungnahme vom 20.06.2011 verwiesen, in dem u. a. die Vorlage eines Energiekonzeptes gefordert wurde (Aufnahme als Hinweis - Vorlage im Baugenehmigungsverfahren). Gemäß dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten (BauGBÄndG 2011) seien entsprechende Festsetzungen und Hinweise in die Bauleitplanverfahren aufzunehmen (§ 9 (1) Nr. 23b - Festsetzung von technischen Maßnahmen zum Einsatz von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie für KWK-Anlagen). Die Festsetzung technischer Maßnahmen ziele auch auf die Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) im Rahmen der Baugenehmigung.

Über die Festsetzungen und Hinweise der Bebauungspläne hinaus werde empfohlen, im städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen über die energetische Qualität der Gebäude und über den Anschluss des Bauvorhabens an die "grüne" Fernwärme zu treffen. Details seien mit dem Investor zu klären.

Im Umweltbericht in Kapitel 6 "Klimaschutz und Energieeffizienz" (S. 60) sei darauf verwiesen, dass der Investor eine Zertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) anstrebe und ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt vorgesehen sei. Beides solle im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, um sicherzustellen, dass die energetischen Ziele der Stadt Beachtung finden. Über das BauGBÄndG 2011 sei dies im städtebaulichen Vertrag regelbar. (§ 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 5)

Untere Bodenschutzbehörde/ Altlastenmanagement:
Gegenüber der Stellungnahme vom 20.06.2011 gäbe es keine Änderungen.
Für die Untersuchungen (Gutachten der Firma WPW) seien Kosten i. H. von 4.141,20 Euro entstanden.

Untere Wasserbehörde:
Zusätzlich zu den Ausführungen in der Stellungnahme vom 20.06.2011 sei folgendes zu beachten: Da im Zuge der Baumaßnahme für einen begrenzten Zeitraum der Grundwasserspiegel abgesenkt werden muss (Grundwasserhaltung), sei eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme des Grundwassers und die Einleitung erforderlich. Diese werde von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Hierzu werden die einzureichenden Antragsunterlagen beschrieben.

Sollte das bei der Grundwasserhaltung abgepumpte Wasser in die Kanalisation geleitet werden, so sei hierfür bei der Stadtentwässerung Kaiserslautern ein Antrag auf Einleitgenehmigung zu stellen.

Abwägungsvorschlag:

Naturschutz:
Die Behandlung der Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird nochmals bestätigt.

Die dauerhaften Sicherung des Naturdenkmals "Stadtplatane" ist bei der Neuschaffung eines Knotenpunktes "Burgstraße/Schneiderstraße", der Anlage von Busfahrstreifen, der Anlage neuer Bushaltestellen sowie ggf. bei der Neuverlegungen von Leitungen im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen. Auf die Gefährdung des Wurzelwerkes wird durch Hinweis auf die DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS – LP4) aufmerksam gemacht werden.

Die im Umweltbericht formulierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits in die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen.

Fluglärm:
Die Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein ist bereits in die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen.

Verkehrslärm und Gewerbelärm:
In den Festsetzungen zu den Bebauungsplänen ist bereits der Hinweis auf die Lärmaktionsplanung (EU-Umgebungslärmkartierung) aufgenommen.

Lufthygiene und Stadtklima und Klimaschutz:
Die Ausführungen zu den Belastungen an den Hauptverkehrsstraßen wird zur Kenntnis genommen. Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch den vorangegangenen Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die Aussagen zu den stadtklimatisch bedeutsamen Durchlüftungsverhältnissen entsprechen den fachgutachterlichen Aussagen; sie werden zur Kenntnis genommen.

Klimaschutz:
Das Ziel der Stadt Kaiserslautern, die CO2-Emissionen zu senken und durch Maßnahmen am und im Gebäude die Belastungen durch das Bauvorhaben zu minimieren, wird zur Kenntnis genommen.

Der Forderung nach einem Energiekonzept wird in der Form entsprochen, dass der Investor eine Zertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) anzustreben hat. Da für Bestandsgebäude mit Handelsnutzungen derzeit noch kein DGNB-Zertifikat entwickelt ist, befindet sich der Investor noch in

der Abstimmung mit der DGNB, wie das Projekt in Kaiserslautern unter Weiternutzung des bestehenden Karstadtgebäudes zertifiziert werden kann.

Ebenso strebt der Investor die Energieversorgung des Objektes mit Fernwärme an. Da sich die technische Gebäudeplanung, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Haustechnik im Karstadtobjekt, jedoch noch in der Anfangsphase befindet, wird die Anregung als Hinweis im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (Festsetzung von technischen Maßnahmen zum Einsatz von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie für KWK-Anlagen) und Hinweise in die Bauleitplanverfahren aufzunehmen, die auf die Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) abzielen, werden aufgrund der bestehenden fachgesetzlichen Regelungsdichte, der stärkeren Flexibilität der fachgesetzlichen Regelungen bezüglich der Anpassung an technische und fördertechnische Fortentwicklungen und wegen einer zu befürchtenden Überfrachtung der städtebaulichen Instrumente nicht vorgenommen.

Die Anregung im städtebaulichen Vertrag, Vereinbarungen über die energetische Qualität der Gebäude zu treffen, wird durch eine angestrebte Zertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) nicht als notwendig betrachtet.

Untere Bodenschutzbehörde/ Altlastenmanagement:
Der Hinweis zu den Kosten für die Altlastenuntersuchung (Gutachten der Firma WPW) wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde:
Die Verfahrensanforderungen zu der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Entnahme des Grundwassers und einer Genehmigung der Einleitung des abgepumpten Grundwassers bedürfen keiner kommunalen Abwägung.

12. Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz

Mit der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplanes sowie den vorgelegten Entwürfen der o. g. Bebauungspläne würde die innerstädtische Verkehrsführung für die nächsten Jahrzehnte grundlegend verändert. Bei der Planung und Ausführung der geplanten Maßnahme seien aus brandschutztechnischer Sicht nachfolgende Punkte zu beachten:

Verkehrsführung
Wie alle Verkehrsteilnehmer stehe das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz vor der Aufgabe sich von den gewohnten Verkehrswegen zu lösen und sich auf die zukünftige Streckenführung einzustellen. Insbesondere während den

unterschiedlichen Bauphasen würde man sich tagesaktuell auf die Verkehrssituation einstellen müssen. In der Hauptbauphase 2013/ 2014 würde es auf der Alternativroute Nordtangente zu Baumaßnahmen im Bereich Lothringer Eck der Berliner Straße bis zum Blechhammerweg kommen. Der 6-spurige Ausbau der A6 zwischen den Anschlussstellen KL- West und KL-Centrum würde in dieser Zeit in die heiße Phase treten. Mit Verkehrsverschiebungen in die Innenstadt bei Staus auf der A 6 sei zu rechnen. Die Südtangente (auch hier geplante Baumaßnahmen Verkehrskreisel) liege verkehrstechnisch für die Hauptfeuerwache ungünstig.

Eine Koordination der Verkehrsplanung unter der Beteiligung des Referates Feuerwehr und Katastrophenschutz in allen Bauphasen sei zwingend notwendig.

Die überplanten Verkehrsstraßen insbesondere auch die verkehrsberuhigten Teilbereiche der Königstraße / der Fruchthallstraße müssten für den Begegnungsfall LKW / LKW ausgelegt werden.

Die verkehrsberuhigten Teilbereiche der Königstraße / der Fruchthallstraße müssten für die Einsatzfahrzeuge jederzeit befahrbar bleiben. Der Einsatz versenkbarer Poller im Zufahrtsbereich der verkehrsberuhigten Zonen stelle Hindernisse mit möglichen zeitlichen Verzögerungen und technischen Defekten dar. Planungen bezüglich der angedachten Poller seien mit dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig abzustimmen.

Würden die bestehenden Rolltreppen im Bereich Mühlstraße und Fackelstraße zurückgebaut und verdichtet, sei die Planung einer Feuerwehrzufahrt in die betreffenden Straßen von der Maxstraße bzw. der Königstraße aus vorrangig mit einzuplanen. Bei der Planung des Busbahnhofes (z. B. Überdachungen) sei das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig zu beteiligen.

Die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum, die Genehmigung von Sondernutzungen der öffentlichen Flächen (z. B. Außenbestuhlungen) sowie die Gestaltung der betroffenen Straßen durch z. B. Bäume und Grünpflanzungen, Skulpturen, Fußgängerüberquerungshilfen, Lieferzonen etc. sei mit dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig abzustimmen.

Flächen für die Feuerwehr
Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet seien die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.Juli 2000)- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr- anzuwenden.

Wasserversorgung
Das vorgesehene Bebauungsgebiet gehöre zum innerstädtischen Kernstadtgebiet. Die erforderliche Löschwassermenge in dem innerstädtischen Kernstadtgebiet richte sich nach den Vorgaben des DVGW- Blatt W 405. Die bestehenden

Lieferleistungen der Wasserversorgungsleitungen sowie die eventuell geplanten Veränderungen, seien mit dem Referat Feuerwehr- und Katastrophenschutz zu dokumentieren bzw. abzustimmen.
Der Abstand zwischen den Hydranten im Straßenbereich dürfe nicht mehr als 80 m betragen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind, somit sei die Anordnung von Hydranten in Parkplatzbereichen auszuschließen. Vom örtlichen Wasserversorger sei dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz eine Gesamtplanung der Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen.

Kosten
Für das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz werde ein erhöhter zeitlicher Personalaufwand im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes, Einsatzvorbereitung und der integrierten Leitstelle entstehen. Diese Kosten könnten zur Zeit nicht näher beziffert werden. Eine abschließende Bewertung könne nur nach Vorlage konkreter Objektplanunterlagen erfolgen (dies betreffe insbesondere die Zuwegung zum Objekt unter Beachtung geplanter Zulieferwege).

Brandschutztechnische Beurteilung der Stadtgalerie
Eine Planung zum Bauvorhaben neue Stadtgalerie liege zur brandschutztechnischen Beurteilung dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz z. Z. noch nicht vor. Die v. g. Punkte der Stellungnahme seien somit als nicht abschließend anzusehen, insbesondere bei den Punkten Verkehrsführung und Löschwasserversorgung könne es zu Ergänzungen unserer Stellungnahme kommen.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Verkehrsführung
Das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz wird gebeten sich auf die zukünftige Streckenführung und die während den unterschiedlichen Bauphasen aktuelle Verkehrssituation einzustellen.

Ebenso ist es die Aufgabe, sich auf die baustellenbedingten Verkehrsverschiebungen in die Innenstadt bei Staus auf der A6 (Hauptbauphase 2013/ 2014) und auf der Nordtangente bei den Baumaßnahmen im Bereich Lothringer Eck/Berliner Straße bis zum Blechhammerweg einzustellen.

Für die Königstraße (östlich der Einmündung der Humboldtstraße) und die Fruchthallstraße ist die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h gemäß StVO vorgesehen. Die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen (Separationsprinzip) soll dabei beibehalten werden.

Östlich der Richard-Wagner-Straße ist vorgesehen, die Zufahrt zu beschränken und nur dem ÖPNV, Taxis, Radfahrern, Rettungsfahrzeugen und der Anlieferung die Durchfahrt zu gestatten. Diese Beschränkung wird durch entsprechende Be-

schilderung und wenn möglich auch technische Einrichtungen gewährleistet. Bei der Auswahl der technischen Einrichtungen wird das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz beteiligt und die Belange berücksichtigt.

Eine Beteiligung des Referates Feuerwehr und Katastrophenschutz bei der Planung der einzelnen Straßen und Verkehrsflächen durch die Verwaltung wird gewährleistet. Die Anregungen bezüglich der Zufahrt zur Mühl- und Fackelstraße und der Gestaltung der Bushaltestellen sind dabei zu berücksichtigen.

Die gesamte Straßenbreite innerhalb der verkehrsberuhigten Zone Humboldtstraße bis Spittelstraße ist mit 6,50 m auf den Begegnungsfall Bus/Bus bei 50 km ausgelegt. Damit ist gleichzeitig der Begegnungsfall LKW/LKW abgedeckt.

Die verkehrsberuhigten Teilbereiche der Königstraße bzw. der Fruchthallstraße sollen für die Einsatzfahrzeuge jederzeit befahrbar bleiben. Die Maßnahmen zur Regelung der Zufahrt in die verkehrsberuhigten Zonen werden mit dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig abgestimmt.

Beim Rückbau der bestehenden Rolltreppen im Bereich Mühlstraße und Fackelstraße wird bei der Planung eine Feuerwehrzufahrt in die betreffenden Straßen von der Maxstraße bzw. der Königstraße eingeplant.

Bei der Planung des Busbahnhofes (z. B. Überdachungen) und der Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum, bei der Genehmigung von Sondernutzungen der öffentlichen Flächen (z. B. Außenbestuhlungen) sowie die Gestaltung der betroffenen Straßen durch z. B. Bäume und Grünpflanzungen, Skulpturen, Fußgängerüberquerungshilfen, Lieferzonen etc. wird das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig einbezogen.

Flächen für die Feuerwehr
Der Hinweis auf die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.Juli 2000) ist bereits als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Wasserversorgung
Die Anforderungen an die Wasserversorgungsleitungen und die Löschwasserversorgung wird mit Referat Feuerwehr- und Katastrophenschutz dokumentiert bzw. abgestimmt.

Kosten
Die Abschätzung eines erhöhten zeitlichen Personalaufwands im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Stadtgalerie
Die brandschutztechnische Beurteilung des Bauvorhabens Stadtgalerie wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

13. Referat Tiefbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des Referates Tiefbau keine Bedenken.

Zu dem Bebauungsplanentwurf „Maxstraße-Pariser Straße-Humboldtstraße-Königstraße“ wird gebeten, zu beachten (Zitat):

1. *„Plandarstellung „Verkehrsberuhigter Bereich“: Kein Ausbau im Sinne von Z 325 StVo! Daher in der Legende die Bezeichnung „verkehrsberuhigter Bereich“ ersetzen durch „verkehrsberuhigter Ausbau“*

2. *In der Fläche M2/Fackelbrunnen-Stadtplatane sind entlang deren westlichen Grenze sowie der Burgstraße, der Fruchthallstraße und der Verlängerung der Schneiderstraße keine Gehwege dargestellt. Hier ist umlaufend ein 2,50 m breiter Streifen entsprechend zu kennzeichnen. Ebenso fehlen Flächen für Buswartehallen und Aufstellflächen für Busnutzer*

3. *Am nördlichen Rand der Burgstraße ist der Gehweg nicht durchgängig im Geltungsbereich des Bebauungsplans*

4. *Bushaltestellen Königstr. (Ecke Humboldtstr.) auch stadteinwärts erforderlich. Eine entsprechende Kennzeichnung durch Haltestellensymbol fehlt*

5. *Lückenschluss des Gehweges über Gehrecht fehlt im Bereich der Ein- und Ausfahrtsspindel zwischen Pariser Straße und Königstraße*

6. *Das bisher vorgesehene Gehrecht ist zu erweitern auf Geh- und Leitungsrecht und zwar durchgängig auf 2,50 m Breite. Darüber hinaus muss die Möglichkeit dauerhaft gegeben sein, technische Einrichtungen (z. B. Lichtsignalmasten, Verkehrsschilder usw.) auf den orange dargestellten Flächen errichten zu können*

7. *Zeichnerische Darstellung der „Fahrbahnbreite“ (6,50 m) der Königstraße ist auch zwischen Richard-Wagner-Straße und Fackelstraße anzupassen*

8. *Bemaßung Fruchthallstraße, Maxstraße, Pariser Straße und Humboldtstraße analog Königstr. fehlt*

9. *Sowohl in der Fruchthallstraße als auch in der Maxstr./Pariser Str. sind in der Achse Mühl-/Fackelstraße die Begriffe „mögl. Eingang“ zu ersetzen durch „öffentlicher Durchgang“*

10. *Bedeutung der Symbolbeschreibung „Öffentliche Verwaltungen“?*

11. Kosten: siehe Kostentabelle

Darüber hinaus weist Referat Tiefbau auf folgende Punkte hin (Zitat):

„- *Ausbau der Königstraße westlich der Kreuzung Humboldtstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs*
- *Knoten Burgstraße/Maxstraße: Ausbau unter Beibehaltung der Rechtsabbiegespur zur Maxstraße; Daher Inanspruchnahme der Fläche für Gemeinbedarf*“

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Der Begriff „möglicher Eingang“ wird beibehalten, da sich hieraus ein deutlicher Hinweis auf die geplanten Eingänge des Einkaufszentrums ergibt und das Vokabular der Planzeichenverordnung aufgegriffen wird.

In der Plandarstellung wird in der Legende weiterhin, entsprechend der Planzeichenverordnung, die Bezeichnung „verkehrsberuhigter Bereich“ verwendet. Wie in Kapitel 9.3.8 der Begründung bereits ausgeführt, ist die Differenzierung der Verkehrsberuhigung dann auf der Ebene der straßenrechtlichen Anordnung vorzunehmen.

Die detaillierte Ausgestaltung der Fläche M2/Fackelbrunnen-Stadtplatane ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Hier werden die Flächen für eine öffentliche Nutzung gesichert. Die Ausgestaltung wird im Rahmen der Freiflächengestaltung abgestimmt.

Zu dem Aspekt der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Frage der Einbeziehung von Gehwegflächen am nördlichen Rand der Burgstraße wird nochmals klargestellt, dass bestehende Verkehrsflächen keiner Neufestsetzung bedürfen.

Das Symbol für die stadteinwärts gelegene Haltestelle in der Königstraße wird ergänzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Haltestellensymbole nur den Charakter eines Hinweises zum besseren Verständnis der neuen Verkehrsführung haben.

Ein Lückenschluss des Gehweges im Bereich der Ein- und Ausfahrtsspindel zwischen Pariser Straße und Königstraße ist nicht vorgesehen, da Fußgänger die westliche Straßenseite der Humboldtstraße benutzen können.

Die Darstellung von Flächen, die neben einem Gehrecht auch ein Leitungsrecht beinhalten sollen, wurde im Bebauungsplan entsprechend den Anregungen der Stadtentwässerung vorgenommen.

Die Möglichkeit dauerhaft technische Einrichtungen (z. B. Lichtsignalmasten, Verkehrsschilder usw.) auf den orange dargestellten Flächen errichten zu können, ist nicht Gegenstand der Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung.

Die Bemaßungen der Fahrbahnbreiten wurden redaktionell ergänzt.

Der Begriff „möglicher Eingang“ wird beibehalten, da sich hieraus ein deutlicher Hinweis auf die geplanten Eingänge des Einkaufszentrums ergib.

Die Bedeutung der Symbolbeschreibung „Öffentliche Verwaltungen“ ergibt sich aus der Planzeichenverordnung i.V.m. der Baunutzungsverordnung.

In Kapitel 12 der Begründung wurden die Angaben zu den **Kosten** und zur **Finanzierung** ergänzt. Die notwendigen Erläuterungen liegen hierdurch bei der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vor.

Zum Hinweis, dass der Ausbau der Königstraße westlich der Kreuzung Humboldtstraße außerhalb des Geltungsbereichs liege, wird erläutert, dass bestehende Verkehrsflächen keiner Neufestsetzung bedürfen. Der Knoten Burgstraße/Maxstraße (Rechtsabbiegespur zur Maxstraße) kann gemäß seiner bestehenden Funktion genutzt werden, solange kein Rückbau erfolgt.

14. Stadtentwässerung Kaiserslautern

Die Stadtentwässerung bittet, folgende Belange zu berücksichtigen:

Unter „Hinweise“ im Bebauungsplan:
„Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der während der Antragserstellung frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Es wird auf die DIN 1986-100 (2008) verwiesen. Einer möglichen Abflussverschärfung ist entgegenzuwirken. Soweit machbar, wird der Einsatz von Gründächern und Brauchwassernutzung empfohlen.“

Ansonsten soll im Bebauungsplan für die Stadtentwässerung ein Leitungsrecht gemäß beigefügten Lageplänen eingetragen werden.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Die Anregungen wurden als redaktionelle Ergänzungen unter Hinweise und in der Planzeichnung übernommen.

15. Referat Grünflächen

Da aufgrund der Vielzahl der verlegten Leitungen im Gehwegbereich südlich der Stadtgalerie keine Baumstandorte im Boden eingeplant werden könnten, sollten diese durch geeignete Pflanzkübel dennoch realisiert werden. Hierdurch komme es zu einer Kostenmehrung von etwa 15.000,- € für die Kübel zu den bereits mit 60.000,- € angegebenen Kosten für Baumpflanzungen.

Die Kosten für die Freiflächengestaltung im Bereich des neuen Busbahnhofs könnten bei dem derzeitigen Planungsstand nur pauschal über Ansätze pro Flächeneinheit betrachtet werden, sie können erst mit einer Fortschreibung der Planung konkretisiert werden. Im Hinblick auf die hervorgehobene innerstädtische Situation seien 150,- € / m² anzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen zur Kostenerhöhung durch Kübelpflanzen bzw. zur Kostenschätzung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2c) Billigung des bisherigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" einschließlich der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans, wie in Kapitel 1.1 der Begründung dargelegt und in den Verfahrensvermerken auf dem Rechtsplan dokumentiert, wird gebilligt.

Zu 2d) Beschluss über den Bebauungsplan mit den Modifizierungen, ausgehend von den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und den Fachgutachten.

Ausgehend von den vorgetragenen Anregungen in der Planauslegung, zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnissen und planerischen Überlegungen werden nachfolgende redaktionelle Ergänzungen bzw. Konkretisierungen in den Planunterlagen vorgenommen.

- In der Begründung wird in Kapitel 3.3 „Flächennutzungsplan 2010“ über die Inhalte der vorliegenden landesplanerische Stellungnahme informiert.

- In Kapitel 1.1 wurden die Daten des Planaufstellungsverfahrens zur Planauslegung ergänzt.

- In Kapitel 8.2 wurden Erläuterungen zum Bestandsschutz der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie eingefügt und in Kapitel 8.3 geringfügige Textanpassungen vorgenommen, um eine bessere Erklärung der Umverteilungseffekte zu erreichen.

- In der Begründung wird in Kapitel 9.2.1 unter der Unterüberschrift Höhenfestsetzungen auf S. 53 der Begriff „technische Gebäudeteile“ durch den Klammerzusatz (Erschließungsbauten, Treppenhausüberdachungen, Lüftungsanlagen etc.) näher erläutert werden.

- In Kapitel 11.1 der Begründung wurden die im Rahmen der Planauslegung vorgetragenen Informationen der Leitungsträger ergänzt.

- Die im Plangebiet verlaufende verrohrte Lauter (Gewässer III. Ordnung) wurde nachrichtlich dargestellt.

Die genannten redaktionellen Ergänzungen bzw. Konkretisierungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass eine erneute Planauslegung nicht erforderlich wird.

Zu 2e) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen wird mit den vorgenannten Ergänzungen bzw. Konkretisierungen als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zu 2f) Billigung der Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Fachgutachten und der Zusammenfassenden Erklärung

Die Begründung, der Umweltbericht und die dem Bebauungsplan beigefügten Fachgutachten (siehe Anlage) sowie die Zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.

Hinweis:

Die Inkraftsetzung des Bebauungsplans durch Veröffentlichung in der Rheinpfalz kann erst nach der Genehmigung der 17. Flächennutzungsplanänderung vollzogen werden.

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Umweltbericht
5. Zusammenfassende Erklärung
6. Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel
7. Verkehrsuntersuchung Neue Stadtmitte Kaiserslautern
8. Schalltechnisches Gutachten und Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen nach 16. BImSchV
9. Fachgutachten Klima und Lufthygiene
10. Lichttechnische Untersuchung
11. Fachbeitrag Baugrund Grundwasser
12. Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadt-Gebäude - Empfehlungen zum Artenschutz

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0056/2012	13.02.2012 Stadtentwicklung Abteilung Stadtplanung Az.: 61-fr/ru/wi/ha/fo

Top	Gremium	Status	Sitzungstermin
	Stadtrat	öffentlich	27.02.2012

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplanentwurf "Burgstraße - Fruchthallstraße"
Städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung über

1a. die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

1b. die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

1c. die Billigung des bisherigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1und 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden,

1d. den Bebauungsplan mit den Modifizierungen ausgehend von den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und den Fachgutachten,

1e. den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB,

1f. die Billigung der Begründung, einschließlich dem Umweltbericht und den Sachgutachten und der Zusammenfassenden Erklärung.

<u>Begründung:</u>

<u>zu 1a)</u> Beschluss über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 durchgeführt wurde, haben sich ca. 120 Bürgerinnen und Bürger im Rathaus über die Planungen zur Neuen Stadtmitte informiert. Ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger äußerten sich positiv zu den Entwürfen und dem geplanten Bauvorhaben verzichteten aber auf schriftliche Meinungsäußerungen bzw. Stellungnahmen.

Aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen dem Bebauungsplanentwurf "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und dem Bebauungsplanentwurf "Burgstraße - Fruchthallstraße" für die städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen in der Zusammenschau behandelt. Beachtlich sind jeweils die für das jeweilige Verfahren maßgeblichen Sachverhalte.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

1. Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“,

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach unserer Ansicht rechtsfehlerhaft. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

I. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.

Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Die Behauptung, ein Zugriff auf die Karstadt-Immobilie sei lediglich ECE möglich und im übrigen sei einzig ECE im Stande, die Q-Park Vertragsproblematik zu lösen, ist erweislich unrichtig. Wie aus der Begründung des Bebauungsplans hervorgeht, hat sich der Investor ECE lediglich eine Option am Grundstück gesichert. Diese Option ist auch noch inhaltlich nach der Größe der Verkaufsfläche gestaffelt. Sie stellt jedenfalls keine Festlegung dergestalt dar, dass die Planungshoheit der Stadt Kaiserslautern hierdurch beeinflusst wird.

Das insoweit ein Bewerber aus diesem Grunde nicht beachtet wurde, lässt in nicht hinnehmbarer Weise die wettbewerbsrechtliche Neutralitätspflicht der Stadtverwaltung vermissen.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Der guten Ordnung halber beziehen wir uns zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Gutachten der Firma Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR vom 21.10.2010

und machen dieses vollumfänglich zum Gegenstand unseres Sachvortrages. Gleiches gilt zur gutachterlichen Stellungnahme der Firma Stadt + Handel GbR vom 03.02.2011. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros
Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten.

Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

2. Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch unsere in Auftrag gegebene Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsäch-

lich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

3. Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

4. Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang der Bauleitplanung anzusehen und durch den Planungsträger zu beachten.

Aus diesem Grunde ist darauf zu verweisen, dass die Belastung der umliegenden Grundstücke sowohl in individual verkehrlicher Hinsicht als auch durch Zulieferverkehr erheblich ansteigen wird. Nach den Begründungen des Bebauungsplans sowie den Begründungen des Verkehrsgutachtens wird der Großteil des Lieferverkehrs angeblich über die Bleichstraße und dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes erfolgen. Ausweislich der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme ist mit einem Lieferverkehr innerhalb 24 Stunden von 140 Fahrzeugen zu rechnen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass wir uns gegen die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone in der Fruchthallstraße ausdrücklich wenden und einer solchen Nutzung künftig widersprechen. Diese Änderung in der Verkehrskonzeption führt in erheblichem Maße zu Verkehrsverlagerungen, die zu Lasten anderer Straßen und Stadtbereichen gehen.

VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken unsererseits erhoben, die in die Abwägung einzustellen sind:

1. Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:

„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.“

Daraus wird klar, dass es zu einer erheblichen Kostenbelastung der Anlieger durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach diesseitiger Auffassung um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

2. Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen.

So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

3. Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

4. Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.

Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Nach unserer Auffassung ist die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich im Hinblick auf das Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten des Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter und Eigentümer der Anwesen ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere im Winter, teilweise nicht mehr gewährleistet.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß. Aus all diesen Gründen halten wir den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergabe:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II.
Wie in Kapitel 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, hat sich der Investor die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Investition bei der Eigentümerin der Karstadtimmobilie gesichert. Die weiteren Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum. Für die unterbaute Fläche östlich vor Karstadt (Flurstück 24/1) bestehen Unterbaurechte zwischen Stadt und der Eigentümerin der Karstadtimmobilie. Allerdings wurde für das Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass auch diesbezüglich die Planungskonzeption nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann. Der Investor hat dahingehend einen Ablösevertrag mit dem Dritten bezüglich des zuvor genannten Vertrags geschlossen.

Bezüglich des Verhältnisses Stadt zu ECE wird darauf hingewiesen, dass mit der vertraglichen Bindung von ECE zu dem Besitzer der Karstadtimmobilie ein eigentumsrechtliches Interesse von ECE besteht und somit eine Verhandlungsposition über die Bebauungsmöglichkeiten in Gang gesetzt wurde, wie dies auch bei

anderen Liegenschaften in der Stadt selbstverständliche Praxis ist.

Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs bzw. eines wettbewerblichen Dialogs befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen.

Letztendlich wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (fremdes Eigentum des ehemaligen Karstadtgebäudes, vertragliche Bindungen zur Realisierung von Parkplätzen im Bereich der Parkplatzes am „Alten Pfalztheater“) die Durchführung eines Wettbewerbs als nicht zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten auf Basis des - unter der Beachtung der kommunalen Planungshoheit entstandenen Bebauungsplans - in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet.

Eine verbindliche Vorfestlegung auf ECE hat es dabei nicht gegeben. Zunächst wurde daher auch eine Verfestigung der planerischen Konzeption durch die Bauleitplanungen anhand eines strukturierten Planungsprozesses vorgenommen und durch umfangreiche Fachgutachten die angestrebte Entwicklung mit allen Detailfragen abgeprüft. Im Übrigen ist es gängig, dass im Laufe eines Planungsprozesses Überlegungen und Aussagen eines Investors vorgestellt werden oder auch Vorgespräche zu einzelnen Themenbereichen stattfinden. Der Grundstücksverkauf der städtischen Fläche an ECE und der Städtebauliche Vertrag wurden nach der Konkretisierung der Bauleitplanungen (Fassung zur Planauslegung) ausformuliert bzw. verhandelt.

Die Neutralitätspflicht ist nicht verletzt, wenn auf der Basis eines Bebauungsplans (Angebotsplanung) im Rahmen eines Grundstücksverkaufs in den Verhandlungen die detaillierten Festlegungen vereinbart werden.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Die Ausführungen zum **Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern** sind bereits unter Nummer A beantwortet.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben.

Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.

Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Zu IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet wird und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu IV 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Zu IV 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslau-

tern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die BulwienGesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinititative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu IV 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu IV 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt

mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Die Aussage, dass die Belastung der umliegenden Grundstücke sowohl in individual verkehrlicher Hinsicht als auch durch Zulieferverkehr erheblich ansteigen werde und damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung beeinträchtigt seien, steht in dieser Verallgemeinerung im Widerspruch zu den in der Verkehrsuntersuchung dargelegten Verkehrsverlagerungen.

Die sich aus der geplanten Verkehrskonzeption ergebenden Verkehrsverlagerungen führen zu **Mehr- und Minderbelastungen im Plangebiet**, wobei in der Summe für das Plangebiet eine deutliche Entlastung erreicht werden kann. Diese sind in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung beschrieben und deren Auswirkungen sind anhand der Fachgutachten überprüft. Wie in Kapitel 5.1.3 der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, ist auch der Anlieferverkehr über die Bleichstraße und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswirkungen berücksichtigt.

In der Zusammenschau überwiegen die positiven Effekte der verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung. Die sich ergebenden Mehrbelastungen sind aufgezeigt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung benannt. Durch die aufgezeigten Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Die sich aus der verkehrlichen Neuordnung ergebenden Entlastungseffekte ermöglichen es, in der König- und Fruchthallstraße einen verkehrsberuhigten Ausbau vorzunehmen, was zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung führt. Mögliche Einschränkungen für die Anlieger, die sich aus der Einrichtung eines

verkehrsberuhigten Bereichs ergeben werden gegenüber den erreichbaren positiven Effekten für die Allgemeinheit als hinnehmbar bewertet.

Zu VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Zu VI 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie in die Begründung aufgenommen.

Zu VI 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.

Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu VI 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Zu VI 5. Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze

im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die **Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“** ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt. Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese

Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

2. Bürger, Albert-Einstein-Straße

Der Bürger, ein Rechtsanwalt, nimmt Bezug auf seine Einwände zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Beschlussvorlage Nr. 0386/2011 zur Stadtratssitzung vom 22.08.2011, Ziffer 13, Seite 66 ff.), die dadurch nochmals in das laufende Verfahren eingestellt werden. Darüber hinaus wird ausgeführt:

a) Es fehle an einer europaweiten Ausschreibung.

b) Von Anfang an seien der Oberbürgermeister und ECE sich darüber einig gewesen, dass ECE den Auftrag erhalten solle. Dem Oberbürgermeister wird durch den Bürger vorgeworfen, er habe fast täglich in der Tagespresse für ECE geworben und mit den „Mitteln von ECE den Tütenwahlkampf“ beeinflusst. Die kleineren und stadtverträglicheren Möglichkeiten (Berggruen und EMG) habe er torpediert.

c) Die ganzflächige Bebauung des Karstadt-Grundstücks, der daneben liegenden Senke, des Pfalztheater-Grundstücks und eines Teils der Fruchthallstraße mit 20.900 m² reiner Verkaufsfläche und zusätzlich 3.500 m² für Gastronomie und Dienstleister sei der Ruin der derzeitigen Innenstadt. 100 Geschäfte in der Galerie, davon 35 % Wechsler aus der Innenstadt seien stadtunverträglich.

d) Durch die ganzflächige Bebauung sei eine ordnungsgemäße Belüftung und Belichtung ausgeschlossen.

e) Die Verkehrslösung sei eine Katastrophe und bedeute Verkehrstote. Die Pariser Straße und die Humboldtstraße würden keine zwei Fahrtrichtungen vertragen.

f) Auch die Verschmälerung der Fruchthallstraße zur Schlucht und die Herabstufung zur Fußgängerzone mir Bussen in beiden Fahrtrichtungen sei lebensgefährlich.

g) Nach der Stellplatzablösesatzung seien mindestens 1000 Stellplätze erforderlich. Da jedoch nur die Hälfte dieser Plätze vorhanden sei, hätte nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der gesamte Bauantrag abgelehnt werden müssen. ECE müsse wenigstens einen Ablösebetrag von 6 Mio. Euro zahlen.

h) Die Kanalverlegung, die wegen der vollflächigen Bebauung erforderlich sei und ca. 5 Mio. Euro koste, sei für die Stadt untragbar. Die Kosten hätten bei einer kleineren Lösung vermieden werden können.

i) Die angestrebte Verkehrslösung werde ca. 20 Mio. € kosten, was von der Stadt aufgrund der hohen Verschuldung nicht aufgebracht werden könne. Die Anlieger in die Kostentragung einzuschalten sei ebenso rechtswidrig, wie der Rückgriff auf Landesmittel, die ja auch von den Steuerzahlern aufgebracht werden müssten.

j) Die Einzelhandelskonzeption werde durch die vollflächige Bebauung missachtet.

k) Die Einbeziehung von BulwienGesa als städtischer Gutachter sei rechtswidrig, da diese enge Geschäftsbeziehungen mit ECE habe. Es fehle an der Unabhängigkeit des Gutachters. Das Gutachten sei unbrauchbar.

l) Bei einer Verwirklichung der Stadtgalerie würden die derzeitigen Innenstadtgrundstücke abgewertet. Es wird auf § 839 BGB und Art 34 des Grundgesetzes hingewiesen.

m) Die Stadt habe es vermieden, den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit ECE den Bürgern zur Kenntnis zu geben.

Abwägungsvorschlag:
Die Abwägung zu den in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen wird, wie in der Beschlussvorlage Nr. 0386/2011 zur Stadtratssitzung vom 22.08.2011, Ziffer 13, Seite 68 ff vorgetragen, nochmals bestätigt.

Zu a) **Vergaberecht:**
Zur Thematik, ob der vorgesehene Verkauf des Grundstücks des „Alten Pfalztheaters“ zum Zwecke der Errichtung der Stadtgalerie Kaiserslautern einen vergaberechtlich relevanten Vorgang darstellt, wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen

vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu b) Wie in Kapitel 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, hat sich der Investor die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Investition bei der Eigentümerin der Karstadtimmobilie gesichert. Die weiteren Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum. Für die unterbaute Fläche östlich vor Karstadt (Flurstück 24/1) bestehen Unterbaurechte zwischen Stadt und der Eigentümerin der Karstadtimmobilie. Allerdings wurde für das Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass auch diesbezüglich die Planungskonzeption nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann. Der Investor hat dahingehend einen Ablösevertrag mit dem Dritten bezüglich des zuvor genannten Vertrags geschlossen.

Bezüglich des Verhältnisses Stadt zu ECE wird darauf hingewiesen, dass mit der vertraglichen Bindung von ECE zu dem Besitzer der Karstadtimmobilie ein eigentumsrechtliches Interesse von ECE besteht und somit eine Verhandlungsposition über die Bebauungsmöglichkeiten in Gang gesetzt wurde, wie dies auch bei anderen Liegenschaften in der Stadt selbstverständliche Praxis ist.

Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs bzw. eines wettbewerblichen Dialogs befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen.

Letztendlich wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (fremdes Eigentum des ehemaligen Karstadtgebäudes, vertragliche Bindungen zur Realisierung von Parkplätzen im Bereich der Parkplatzes am „Alten Pfalztheater“) die Durchführung eines Wettbewerbs als nicht zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten auf Basis des - unter der Beachtung der kommunalen Planungshoheit entstandenen Bebauungsplans - in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet.

Eine verbindliche Vorfestlegung auf ECE hat es dabei nicht gegeben. Zunächst wurde daher auch eine Verfestigung der planerischen Konzeption durch die Bauleitplanungen anhand eines strukturierten Planungsprozesses vorgenommen

und durch umfangreiche Fachgutachten die angestrebte Entwicklung mit allen Detailfragen abgeprüft. Im Übrigen ist es gängig, dass im Laufe eines Planungsprozesses Überlegungen und Aussagen eines Investors vorgestellt werden oder auch Vorgespräche zu einzelnen Themenbereichen stattfinden. Der Grundstücksverkauf der städtischen Fläche an ECE und der Städtebauliche Vertrag wurden nach der Konkretisierung der Bauleitplanungen (Fassung zur Planauslegung) ausformuliert bzw. verhandelt.

Die Neutralitätspflicht ist nicht verletzt, wenn auf der Basis eines Bebauungsplans (Angebotsplanung) im Rahmen eines Grundstücksverkaufs in Verhandlungen über den Bebauungsplan hinaus gehende Detailregelungen vereinbart werden.

Es ist legitim, dass ein Oberbürgermeister eine eigene Meinung hat und diese auch öffentlich vertritt.

Zu c) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **ganzflächige Bebauung des Karstadt-Grundstücks** wurden zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Die Verträglichkeit **von 20.900 m² Verkaufsfläche und zusätzlich 3.200 m² für Gastronomie und Dienstleister** ist durch das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten untersucht und bewertet. Auf das Fachgutachten und die Behandlung in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Zu d) Die Themen Belüftung und Belichtung wurden in den entsprechenden Fachgutachten (Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Karlsruhe und Lichttechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf) intensiv behandelt. In den Fachgutachten ist dargelegt, dass die gesetzlichen Anforderungen bei der Planungskonzeption insoweit Berücksichtigung gefunden haben, als nicht durch nachgeschaltete Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) oder sonstige kommunale Entscheidungen (ergänzende Maßnahmen zur Luftreinhaltung bzw. Lärmminderung) eine Behandlung der Belastungen erforderlich ist.

Zu e) **Gegenverkehr in der Pariser Straße und Humboldtstraße:**
Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die entwurfs- und verkehrstechnische Machbarkeit des Gesamtverkehrskonzeptes, darunter fällt auch die Öffnung der Humboldt- und Pariser Straße für den Begegnungsverkehr, überprüft. Dabei wurden die einschlägigen Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen berücksichtigt. Die Breite der einzelnen Fahrstreifen entspricht mit 3,25 m bzw. 3,0 m diesen Regelwerken. Gerade durch den Begegnungsverkehr ist damit zu rechnen, dass die gefahrenen Geschwindigkeiten insbesondere im Kurvenbereich der Pariser Straße/Maxstraße, in dem sich in der Vergangenheit immer wieder schwere Unfälle ereignet haben, gegenüber heute zurückgehen und sich die Verkehrssicherheit erhöht.

Zu f) **Gegenverkehr in der Fruchthallstraße:**
Für die Fruchthallstraße im Bereich der Stadtgalerie ist die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h gemäß StVO vorgesehen. Die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen (Separationsprinzip) soll dabei beibehalten werden. Es ist vorgesehen, die Zufahrt zu beschränken und nur dem ÖPNV, Taxis, Radfahrern, Rettungsfahrzeugen und der Anlieferung die Durchfahrt zu gestatten. Nach den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind bei geringer Geschwindigkeit und Verkehrsstärken unter 500 Kfz/h keine Querungsanlagen für Fußgänger erforderlich. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit wird nicht gesehen.

Zu g) **Stellplatzbilanz:** Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an **Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie sogar eine bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufs-fläche je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Zu h) Die in Bezug auf die **Kanalverlegung vorgetragene Kritik an einer vollflächigen Bebauung** wird durch die Ausführungen unter Ziffer c) bereits beantwortet.

Die Verlegung des Abwassersammelkanals muss im Gesamtkontext gesehen werden. Denn die Stadt Kaiserslautern verfolgt das Ziel, die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll insbesondere die Trennwirkung des Straßenzuges der Ost-West-Achse, der in der Innenstadt eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, reduziert und die bestehende Insellage zwischen dem historischen Gebäude der Fruchthalle und dem ehemaligen Karstadt Warenhaus aufgelöst werden.

Hierbei soll der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit zugeführt werden. Eine solche hochwertige Nutzung macht es erforderlich, Hindernisse aus dem Grundstück zu beseitigen und vorhandene Nutzungen und Anlagen zu entfernen. Im Zuge der vorgesehenen Neuordnung dieses innerstädtischen Bereiches muss auch der vorhandene Hauptsammler, der das Grundstück Fl.St.Nr. 24/1 (u. a. Karstadtvorplatz bis zum jetzigen Parkplatzgrundstück 312/6) durchquert, entfernt werden. Um dies zu ermöglichen, wird der Hauptsammler um die jetzige Parkplatzfläche herum gelegt.

Hierbei ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen.

Zu i) **Kosten:**
Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige

Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind dem Kapitel 12 in der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu j) Die **Einzelhandelskonzeption** weist den Standort als Entwicklungsfläche für eine stadtverträgliche Einzelhandelsnutzung aus, trifft jedoch keine Aussage zum Überbauungsgrad oder der städtebaulichen Ausformung einer Bebauung. Die Vollflächigkeit der Bebauung kann daher nicht im Gegensatz zur Einzelhandelskonzeption stehen und ist als Maßstab der Einzelhandelsverträglichkeit nicht relevant. Die Fragen der Einzelhandelverträglichkeit sind durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (BulwienGesa AG) behandelt.

Zu k) Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Zu l) Zu dem Aspekt, einer Abwertung von Innenstadtgrundstücken, muss auf das Recht und die Pflicht einer Kommune zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit verwiesen werden. Die kommunale Planungshoheit ermöglicht es jeder Kommune, auf Grundstücken in ihrem Gemarkungsgebiet unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, die Art der baulichen Nutzung von Grundstücken festzulegen. Wenn es sich dabei noch um Innenstadtgrundstücke handelt, die von ihrer Lage her prädestiniert sind, um Handelsnutzungen aufzunehmen, ist die Nutzungsfestlegung als Sondergebiet Einkaufszentrum zweifelsfrei möglich.

Dass dabei städtische Grundstücke in die Planungsüberlegungen einbezogen werden können, ändert nichts an den begründet dargelegten Planungsfestsetzungen.

Das im Baugesetzbuch geregelte Verfahren zur Bauleitplanung sieht vor, alle öffentlichen und privaten Interessenslagen ins Verfahren einzustellen und gerecht gegeneinander abzuwägen. Das ist mit vorliegender Vorlage umgesetzt.

Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der beiden Bebauungspläne "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" erfolgte im Einklang mit den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches und unter Beachtung der Bestimmungen der Gemeindeordnung. Es kann daher keine Amtspflichtverletzung nach § 839 BGB und Art 34 des Grundgesetzes vorliegen.

Zu m) Die öffentliche Auslegung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags bzw. eines Städtebaulichen Vertrags ist nicht erforderlich, da dieser nicht zwingender Bestandteil der Bauleitplanung ist.

3. Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden in der Fruchthallstraße und Fackelstraße

Von einem Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden in der Fruchthallstraße und Fackelstraße wurde vorgetragen (Zitat):

„1. Der geplante Verkauf des Grundstückes „Altes Pfalztheater" an die ECE ist ein vergaberechtlicher Vorgang. Den Ausführungen unter Ziffer 1.6 (B-Plan Maxstr. etc.) wird ausdrücklich widersprochen. Wie aus dem Vortrag der Stadt Kaisers-lautern selbst zu ersehen ist, erfolgt die Umverlegung des Hauptsammlers ausschließlich um die Bebauungsmöglichkeit durch die Firma ECE (Abkürzung für: ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, bzw. diejenige ECE-Gesellschaft, die Partner der Stadt Kaiserslautern wird) und damit den Verkauf des Grundstücks möglich zu machen. Es besteht zwischen der Kanalverlegung und der Bebauung ein unmittelbarer Zusammenhang, dessen Notwendigkeit sich nicht mit Unbrauchbarkeit des Kanals begründet, sondern ausschließlich aus der Kellerbebauung – bis zu sechs Meter unter die derzeitige Nullebene - durch ECE notwendig wird.

Die Stadt zieht diesen Vorgang -Kanalverlegung - durch einen Beschluss des Stadtrates in der ersten Dezemberwoche 2011 vor, um ihn außerhalb des B-Plans zu verwirklichen. Dabei werden die Stadtwerke Kaiserslautern sowohl in der Durchführung als auch der Finanzierung vorgeschoben, um dies aus dem Bebauungsplanverfahren und dem Stadthaushalt heraus zu halten und insbesondere die im Bplanentwurf geforderte Kostenaufstellung offen zu legen. Dies ist rechtsfehlerhaft. Weitere „Erschließungsmaßnahmen" kommen dem Käufer des

Grundstückes ECE unmittelbar zu Gute und sind, nachdem diesem eine erschlossene Grundstücksfläche verkauft werden soll, von diesem einklagbar. Damit ist ein vergaberechtlicher Vorgang, der einer EU-weiten Ausschreibung bedarf, gegeben.

2. Die auf Seite 12 und 13 der Begründung des Bebauungsplans Maxstraße etc. genannten ausführlichen Bürgerinformationsveranstaltungen entsprechen nicht den gesetzlichen Voraussetzungen. Es handelt sich um Werbeveranstaltungen der ECE-Gruppe Hamburg und keine Veranstaltungen der Stadt, die Kosten wurden zumindest teilweise von ECE übernommen. Es wurden keinerlei Alternativen vorgetragen. Der Dialog Bürgerforum war eine reine Alibiveranstaltung. Wenn auf die Sitzung vom 04.04.2011 hingewiesen wird und der Oberbürgermeister von Fürth genannt wird, so muss gleichzeitig vorgetragen werden, dass zum Zeitpunkt dieses Bürgerdialogs die Stadtverwaltung sich für die Gesamtbebauung entschieden hat. Dies hat dazu geführt, dass die Einzelhandelsvertreter und andere Vertreter das Bürgerforum protestartig verlassen haben. Eine Berücksichtigung der Ergebnisse einer Bürgerabwägung war damit nicht gegeben - wie auch nicht gewollt - . Eine Rheinpfalzveranstaltung vom 13.10.2011 als eigene Bürgerinformation zu titulieren, ist sicher unrichtig.

3. Die Änderung des Flächennutzungsplans 2010, wonach der Bereich zwischen Fruchthallstraße und Burgstraße als geplante Grünfläche dargestellt ist und zwischen Karstadt alt und - Rathaus in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Parkierung geändert wird, ist willkürlich. Es ist bis heute keine plausible Begründung dafür vorgetragen worden, dass die gesamte Innenstadt (Fläche von Karstadt einschließlich Pfalztheater bis zum „Knochen") mit Verkaufsflächen bebaut werden soll. Die Stadt Kaiserslautern und die Planungsbehörde ist dem Willen der ECE Hamburg gefolgt, ohne ein eigenes Konzept zu entwickeln, geschweige denn einen Wettbewerb auszurufen. Sie hat von ihrer Planungshoheit keinen Gebrauch gemacht. Es handelt sich um einen Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr.11 Bau GB, wobei Ergebnisse beschlossener Entwicklungskonzept nicht berücksichtigt sind. Das Einzelhandelskonzept wurde in 2009 in einem formellen Verfahren beschlossen. Seite 125 spricht insoweit von einer maßvollen Erweiterung. 20.900 qm Verkaufsfläche und 2500 qm Restaurantfläche und Dienstleistungen sind nicht maßvoll.

Seite 151des Gutachtens sieht vor, dass der öffentliche Raum Richtung Fruchthalle hohe Aufenthaltsqualitäten haben soll, öffentliche und private Freiflächen sollen einbezogen werden. Ergänzende Nutzung durch Wohnung und Dienstleistung und urbane Vielfalt wurde benannt. All dies ist mit dem Koloss / Totalbebauung vergessen. Diese Bebauung ist deshalb ermessensfehlerhaft. Es liegt ein Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept vor.

Der Sondergebietsausweis mit Begrenzungen an der Verkaufsfläche, Typisierung des Sortiments und Einzelhandels verschiedenster Art widerspricht der Rechtsstellung (BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Dies gilt auch für Sortimentsbeschränkungen (OVG Nordrhein-Westfalen 18.5.2010)

im Hinblick auf Innenstadtverträglichkeit. Der Bestimmtheitsgrundsatz ist mit Nennungen von nur 3 Satzungsbereichen verletzt. In einem städtebaulichen Vertrag dies zu regeln, ist eine Umgehung des Bauplanungsrechts und verletzt auch den Bestimmtheitsgrundsatz.

4. Der Denkmalschutz ist nicht berücksichtigt, das gesamte Bebauungsplanverfahren verstößt gegen Denkmalschutzvorschriften. Unser Anwesen Kaiserslautern Fackelstraße 29 Flur 254/3 ist als stadtbildprägender Bau unter Denkmalschutz gestellt worden. Nach § 4 Denkmalschutzgesetz ist Gegenstand des Denkmalschutzes auch die Umgebung eines unbeweglichen Denkmales soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild und städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Dies ist bei dem Anwesen Fackelstr.29 der Fall.

Das Denkmalschutzgesetz - ein Gesetz mit Schutzwirkung für Dritte - gibt der Stadt ein Rücksichtnahmegebot auf (siehe Bundesverwaltungsgericht 101/304/372 sowie OVG Koblenz vom 14.05.2008). Die stadtbildprägende Bedeutung des Gebäudes wird durch das Heranbauen der Stadtgalerie gemäß den Festlegungen des B-Plans bis auf zwölf Meter total unbedeutend und zerstört. Die stadtbildprägende Bedeutung geht somit verloren.

Die Argumentation der Stadt, die sich ausschließlich dem Willen des Käufers ECE unterwirft, wonach keine Auswirkungen auf das Gebäude und die Stadtbild-Prägung bestehen würde, ist dem Denkmalschutz und der Denkmalschutzwürdigkeit nicht gerecht und unterdrückt jeglichen Denkmalschutzgedanken, sie ist willkürlich und unsachlich. Gerade der freie Platz vor dem Gebäude machte die stadtbildprägende Bedeutung des Gebäudes aus. Auf die Begründung zur Denkmalunterschutzstellung der Stadt wird verwiesen. Die Stadt wird auch nicht behaupten können, dass vor dem Abriss des Pfalztheaters diese sich aus der Sichtbarkeit ergebende Bedeutung nicht gegeben gewesen wäre. Aus dem Schwarzplan mit dem Alten Pfalztheater auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist die freie Sicht auch ohne den abgerissenen städtischen Brunnen deutlich. Anliegende Bilder 1,2 und 3 zeigen dies aus den vergangenen fünfzig Jahren. Das Heranrücken des Einkaufszentrums bis auf zwölf Meter mit zusätzlicher Überfahrung als Parkplatzfläche im 3. OG ist eine Zerstörung der Denkmalschutzfunktion. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass in der Mitte des Gebäudes eine Glasfassade entsteht. In zwölf Meter Entfernung in den Obergeschossen entstehen die Parkflächen in den Untergeschossen die Verkaufsflächen, diese Bauweise stellt eine willkürliche Zerstörung der Denkmalschutzfunktion dar.

Die übrige Begründung, dass das Einkaufszentrum eben die derzeit nicht bebaute Fläche überbauen müsse, um die notwendigen ECE Verkaufsflächen zu bringen, ist kein Argument, dies ist von dem Betreiber ECE der Stadt vorgegeben, die Stadt macht sich den Willen eines fremden Investors ohne notwendigen Grund zu eigen und unterwirft diesem aufgedrängten Sachzweck zum Verlust der eigenen „städtischen" Identität. Seit wann kann der Wille nach Verkaufsflächen und Stellplätzen einem Denkmalschutz vorgehen, wobei Alternativen bestehen,

die nicht bewertet wurden. Zusammenfassend wird festgehalten, dass der Bebauungsplanentwurf wegen Verstoßes gegen das Denkmalschutzgesetz zu verwerfen ist.

Im Übrigen wird das Überbauungsgebiet gemäß Vortrag der Stadt und der Direktion Landesarchäologie durch die Stadtmauer durchzogen. Es sind keinerlei Sicherungsmaßnahmen für diesen Stadtmauerbereich vorgesehen, wenn die Stadt schon davon ausgeht, dass in diesem Bereich Fundamente erhalten sind, so wäre dies nicht nur ein Grund für die Nichtbebauung der Fläche ehemaliges Pfalztheater, sondern auch zur Sicherung und der Erhaltung für die Nachwelt, zumal mit einer Erweiterung des Karstadtgebäudes bis zur Achse Fruchthallstraße/MühIstraße genügend Verkaufsflächen -16000 bis 17000 qm -geschaffen werden könnten, um dem Willen der Stadt, die Oberzentrumsfunktion zu stärken, Genüge zu tun -siehe Planung EMG laut Anlage- als eine mögliche Alternative -.

Für eine Bebauung des gesamten Geländes und der Verletzung der Denkmalschutzvorschriften gibt es keinen plausiblen Grund.

5. In der Einzelhandelskonzeption vom 31.03.2009 wird erklärt, dass zur Stärkung der Innenstadt und des oberzentralen Angebotes eine gesteuerte und kontrollierte Einzelhandelsentwicklung entstehen soll, außerhalb der Innenstadt gelegene Umsätze aus der grünen Wiese sollen in die Innenstadt zurück geholt werden. Seit diesem Beschluss wurden in der Merkurstraße rund 4000 qm zusätzliche Verkaufsfläche genehmigt, es wurde ein weiteres Einkaufszentrum in der Hohenecker Straße genehmigt, wobei der Bestandsschutz für die Neuentwicklung Hohenecker Straße sicher nicht gegeben ist und schon gar nicht für die Merkurstraße Ecke Denisstraße. In dieser Einzelhandelskonzeption wird eine Nichtbebauung der Flächen zwischen Karstadt und Rathaus (Knochen) (weitestgehend) gefordert.

6. Das Lärmschutzgutachten ist in keiner Weise ausreichend. Es werden hiermit Einwendungen gegen das Lärmschutzgutachten geltend gemacht.

Wenn auch die Fruchthallstraße verkehrsberuhigt wird, so ist doch für die Anwesen Fackelstraße 31 und Fruchthallstraße 39 (grünes Eckhaus) mit einer erheblichen Mehrbelastung und zwar einer Neubelastung -in Sachen Verkehrslärm zu rechnen -. Nach dem B-Plan sind in den Obergeschossen 3 und 4 Stellplätze angeordnet. Diese Stellplätze können tagsüber und in der Nacht vollflächig über den gesamten Bau genutzt werden. Damit kommt eine zusätzliche direkte Verkehrsbelastung auf die in den Obergeschossen als Wohnung genutzten Flächen der vorgenannten Anwesen zu, die nicht zu tolerieren ist. Das Gutachten hat in soweit keinerlei Ausführungen gemacht. Gegen die Parkierung in den Obergeschossen wird im Übrigen eingewendet, dass eine Lichtbelästigung für die vorgenannten wohnungswirtschaftlich genutzten Anwesen entsteht. Die Beleuchtung der Stellplätze bis mindestens 23:00 Uhr ist nicht zu akzeptieren, dem wird ausdrücklich widersprochen, zumal gemäß Bebauungsplan erklärt wird, dass die Obergeschosse „offen" sein sollen.

7. Damit ist eine Immission von Lärm und Beleuchtung gegeben, die nicht akzeptiert wird, zumal nach wie vor jegliche Begründung für die vollflächige Bebauung fehlt, wie dies in der Satzung vorgesehen ist. Die vorgelegten Gutachten sind falsch.

8. Das Bodengutachten ist nicht ausreichend und vollständig. Beide Anwesen - Eckhaus Fackelstraße 29 (Grüner Altbau) sowie Fruchthallstraße 31 sind bei den schwierigen Bodenverhältnissen gefährdet. Es besteht die Gefahr, dass durch die notwendige Grundabwassersenkung die Gebäude beschädigt werden. In soweit ist keinerlei Begutachtung erfolgt.

9. Ausdrücklich wird der Schluchtenbildung durch die Verringerung der Straßenbreite gegen- über beiden Anwesen widersprochen. Die Straßenbreite beträgt 10,50 m zur Fruchthallstr.29, das heißt, dass die Gebäude bis an 10,50 m der bestehenden Bebauung gegenüber stehen. Diese Schluchtenbildung ist unangemessen und wird ausdrücklich nur damit begründet, dass alles den Zielen des Investors eine möglichst große Bebauung zu erreichen, nachgeordnet wird. Diese Abwägung ist ermessensfehlerhaft, da Alternativen nicht untersucht wurden. Daran ändert auch die Rückversetzung des Erdgeschosses nichts. Ausdrücklich widersprochen wird auch der Höhe der Gebäude, auch wenn die Parkebene zurückgesetzt wird.

Es handelt sich hierbei um eine rücksichtslose Bebauung. Die Rechtssprechung legt großen Wert darauf, dass planungsrechtliche Festlegungen dem Prinzip der Rücksicht unterliegen. Dem ist in keiner Weise mit dieser Schluchtenbebauung/Annäherung der Gebäudefassaden gegenüber dem Bestand und der Gesamtbebauung des Areals zwischen heutigem Karstadtgebäude bis hin zu der Rathausfläche -ehemaliges Pfalztheatergelände -Genüge getan. Das Gebot der Rücksichtnahme fordert eine sachgemäße Abwägung, was nicht erfolgt ist, da ausschließlich dem Willen des Investors auf möglichst große und breite Bebauung entsprochen wurde. Es besteht eine direkte Verletzung der Rechte der Nachbarn. Dazu kommt, dass die Verschattungs- und Belichtungseinwirkungen überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Dies gilt auch für die klimatische Bewertung.

10. Der Höhenfestsetzung der Gebäude entlang der Fruchthallstraße mit 14 m, sowie der Brüstungshöhe im zweiten Parkgeschoss mit 18,80 m wird ausdrücklich besprochen. Die Höhenfestsetzung ist willkürlich, rücksichtslos und in keiner Weise den Planungsvorgaben laut Gesetz und Rechtssprechung entsprechend, insbesondere im Zusammenhang mit der Straßenbreite, insoweit sind beide Komplexe einheitlich zu bewerten. Dazu kommt, dass sowohl die Höhenfestsetzung als auch die Breite der Straße absolut dem Denkmalschutz des Anwesens Fackelstraße 29 widersprechen. In soweit wird auf Seite 49 der Begründung des B-Plans verwiesen, wonach zur Bewertung der Nichtbeachtung der Denkmalschutzrechte die Ziele der Stadt, die vom Investor aufgegeben wurden, vorausgestellt werden. Eine alternative Planung, wonach eine Nichtbebauung zu dem-

selben Ergebnis des Vorhabens einer Stadtgalerie mit Aktivierung der Innenstadt ermöglicht worden wäre, ist überhaupt nicht zu Diskussion gekommen. Diese hätte aber das Denkmal Fackelstr.29 erhalten und respektiert. Die Stadt hat mit der Vorfestlegung grob gegen ihre Verpflichtung zur Warnnehmung der Planungshoheit verstoßen und damit Rechte Dritter verletzt.

Dem steht auch nicht die immer wieder vorgeschobene Option des Investors für das Karstadtgebäude entgegen, die am 31.12.2012 ausläuft. Auch die Q-Park-Verträge für das Gelände des ehemaligen Pfalztheaters sind dem nicht entgegenstehend, da eine untergeschoßige Bebauung nach dieser Alternative überhaupt nicht mit einer an der Achse Fackel/Mühlstraße endenden Bebauung berührt gewesen wäre.

Der Festlegung der Abstandsflächen mit 0,4 h und 0,25 h zur Fruchthallstraße hin wird ausdrücklich widersprochen. Diese Festlegungen widersprechen § 8 Absatz 6 der Landesbauordnung. Nur um diese Abstandsflächen zu ermöglichen, wurde im Übrigen ein Sondergebiet ausgewiesen, eine ermessenswidrige Vergehensweise.

11. Dem Fachgutachten Klima, Luft und Hygiene wird ausdrücklich widersprochen. Dass es hier nicht zu einer Änderung der Luft- und Klimaverhältnisse kommen würde, ist nicht nachgewiesen, insbesondere nachdem die Stadt Kaiserslautern selbst in ihren vorhergehenden B-Plänen / Flächennutzungsplänen die Durchlüftung; dieses Bereiches als Grund für die Nichtbeachtung benannte. Das Gutachten unterwirft sich hier dem Willen des Gewollten und ist in keiner Weise auf die zukünftige Schluchtenbildung abgestellt.
Auch die Rückverlegung des Parkgeschosses kann die Verletzung der Abstands- und Bebauungsgrenzen nicht rechtfertigen, dazu kommt, dass über die Abstandsflächen hinaus noch technische Einrichtungen über das zweite Parkdeck von 25 % der Grundfläche des zweiten Parkdecks bis zu einer Höhe von 4 m zusätzlich gestattet sind, was der Landesbauordnung widerspricht. Die Frage ist berechtigt, wo hier überhaupt noch eine Festlegung mit Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung erfolgt ist.

Gleiches gilt für die Gesamtbebauung des Grundstücks, die in keiner Weise begründet wurde. Die Gesamtüberbauung der Grundstücke zwischen Karstadt und „Knochen“ ist gemäß diesem B-Planentwurf gestattet, jedoch in keiner Weise baurechtlich begründet und begründbar.

12. Was die Baumbepflanzung in Kübeln in der Fruchthallstraße auf der Südseite zu den Gebäuden der Firma Ottmann & Thomas angeht, so wird in soweit Widerspruch eingelegt, als die Belieferung ausreichend gesichert sein muss. Ingesamt ist die Belieferung und Anlieferung der gewerblich genutzten Gebäude in der Fruchthallstraße Südseite zu beachten und sicher zustellen.

13. Der Einzelhandelsverträglichkeit des Gesamtkomplexes wird ausdrücklich widersprochen, es werden Einwendungen in die Richtigkeit der Begründung auf Basis des BulwienGesa-Gutachtens in der abgeleiteten und vorgelegten Form geltend gemacht. Wenn sich die Stadtverwaltung auch auf das Urteil des OVG Koblenz mit der Benennung eines gewissen Ermessungsspielraums für die Frage der Größe einer Einkaufsgalerie in der Innenstadt beruft, so ist das Ermessen doch vielfach missbräuchlich ausgeübt. Allein die Ableitungsform des berichtigten Gutachtens von 28000 qm Verkaufsfläche - dieses Gutachten hat in der gesamten Bundesrepublik bei einer Stadt mit 96.000 Einwohnern und 300.000 Personen im Einzugsgebiet nur zu „Kopfschütteln" geführt auf die Größe von 20.900 qm Verkaufsfläche, wie durch den Stadtrat festgelegt, ist rechtsfehlerhaft. Deshalb ist die sich darauf begründende Abwägung ermessensmissbräuchlich.

Nur beispielhaft sind einzelne Positionen genannt:
Die Berufung auf den Bestandsschutz des Karstadtgebäudes als Verkaufsfläche mit 12.000 qm, ist rechtsfehlerhaft. Das Karstadtgebäude wurde zum 31.12.2009 geschlossen und nicht wie behauptet erst im März 2010. Damit entfällt der Bestandschutz für die Nutzung für das Karstadtkaufhaus am 31.12.2011. Auf die Rechtssprechung in soweit wird Bezug genommen. Bewusst geht offensichtlich das Gutachten BulwienGesa von einem Jahresumsatz 32 Mio. € bei Karstadt aus, obwohl mehrfach durch Mitarbeiter von Karstadt erklärt wurde, dass der Umsatz von Karstadt Kaiserslautern in den letzten 3 Jahren des Betriebs nicht über 20 Mio. € gelegen hätte. Damit ist die gesamte Umverteilungsdiskussion schon Makulatur.

Die falsche Darstellung des Umsatzes Karstadt soll zu einer Erhöhung der bestehenden Umverteilungs-Umsätze führen. Diese sollen die Basis der Prozente dafür legen, die den Kaufabfluss aus der Innenstadt auf 10 % und damit einzelhandelsverträglich vermindern. Der dafür geltend gemachte Bestandschutz Karstadt (Umsatz und Verkaufsfläche) ist rechtfehlerhaft.
Abgesehen davon dass die Argumentation lebensfremd ist, denn Umsätze die „weg an diesem Standtort sind, sind eben weg", ist der Kaufkraftabfluss nach eigenem Vortrag des BulwienGesa-Gutachtens, den sich die Stadt ohne Abwägung zu Eigen macht, in mehreren Warengruppen weit über 10 % gelegen, was die Innenstadtverträglichkeit verneint. Dies wird offensichtlich im Planungsverfahren einfach negiert und von BulwienGesa „weggerechnet".
Die Hinzurechnung von Neuumsätzen durch die Einkaufsgalerie, um damit von 20% Abfluss auf 10% (z. B. Modebereich) zu kommen, ist absolut unrealistisch, da Vergleichsobjekte in Vergleichstädten niemals Umsatzerhöhungen von mehr als 5%gezeigt haben. Der Verweis auf Begrenzungen der Sortimente auf Höchstquadratmeterflächen durch einen städtebaulichen vertrag zu regeln, ist eine Umgehung des Planungsrechts und der Pflicht der umfassenden Bauleitplanung. Im Übrigen ist die Begrenzung der Verkaufsflächen im Sondergebiet unzulässig. Schon die Benennung des Gutachters BulwienGesa (folgend: BG) ist rechtsfehlerhaft.

BG ist vielfach für ECE tätig geworden und hat immer die Einzelhandelsverträglichkeit bejaht. BG ist Mitglied der German Council of Shopping Center, einem Interessenverband für innenstädtische Handelsimmobilien mit zwei Gesellschaftsführern, die ECE Manager sind.
Mit Auftragsvergabe an BG hat die Stadt das Gebot der neutralen Bewertung verletzt. Sachlich sind die Trennung Umsatz Karstadt und deren Verwertung falsch (BVerwG). Schon die Eingangsparameter sind nicht nachvollziehbar. Die Argumentation der Gutachten Dipl. Bergmann und Föhrer wird zum Bestandteil dieser Stellungsnahme gemacht (Anlage). Schon allein die Annahme, dass 2.935 € Umsatz je qm im Textilsortiment bei 15.500 qm in der Stadtgalerie zeigt „wie man das Projekt hinrechnet". 4.000 € je qm wären richtig. Der Umsatzabgabe aus Nachbargemeinden wird „verniedlicht" - ist falsch dargestellt -. Dies widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm.

Es hätte ein Raumordnungsverfahren bei Benennung eines Sondergebietes durchgeführt werden müssen. Die ADD in Neustadt wurde nur über Kerngebietsausweisung informiert.

14. Die nun mehr festgelegte Verkaufsfläche von 20.900 qm ist absolut nicht einzelhandelsverträglich und damit rechtswidrig. Nach laufender Rechtssprechung sind 15 % der bestehenden Verkaufsfläche als noch innenstadtverträglich für ein solches Zentrum anzusehen.
Basierend auf dem von der Stadt in ihrem Einzelhandelsgutachten (dieses ist im Verfahren beizuziehen) selbst festgestellten 80.000 qm Verkaufsfläche -Innenstadt 30.000 qm -wären also 12.000 qm Verkaufsfläche einzelhandelsverträglich. Das Gegenkonzept -EMG München-, das von der Stadt in keiner Weise bewertet wurde, sieht 16000 qm vor, was letztendlich - wenn man schon sich auf ein Ermessen berufen wird- noch vielleicht als einzelhandelsverträglich darstellbar wäre. Das Konzept der EMG München wird zum Bestandteil dieses Schreiben gemacht. Des Weiteren wird zum Bestandteil dieses Schreibens das Gutachten der Firma Stadt und Handel Dipl.-Ing. Beckmann und Föhrer GbR, nebst Stellungnahme zu dem BulwienGesa-Gutachten gemacht, die der Stadt vorliegen und als Anlage beigefügt sind. Die Stadt Kaiserslautern kann sich nicht darauf berufen, dass sie nicht über die Nichteinzelhandelsverträglichkeit der Planung und der Fehlerhaftigkeit des Gutachtens BulwienGesa informiert worden wäre. Das vorgelegte Gutachten mit Stellungnahme zu dem BulwienGesa-Gutachten ist der Stadt übergeben worden, aber offensichtlich überhaupt nicht bewertet.

Man versuchte durch das Wort Fachmarktzentrum/"Einkaufszentrum", das in diesem Gutachten genannt ist, dieses Gutachten lächerlich zu machen, während nun mehr in dem Bebauungsplan das Wort Einkaufszentrum mehrfach genannt ist. Im Übrigen hat man nach einer Besprechung mit der EMG und deren Architekt erklärt, dass die EMG nicht bereit wäre, sich an Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen. Dabei wurde vorgetragen, dass ECE bis zu 2 Mio. € für die Renovierung des Schillerplatzes ausgeben würde. Von sonstigen Beteilungen ist nicht die Rede. Die Frage sei erlaubt, was hat der Schillerplatz mit dem Einkaufszentrum und dessen Erschließung zu tun. Hier ist eine unsachgemäße Verquickung

von Maßnahmen vorgenommen worden, deren Berücksichtigung ermessenswidrig ist. Im Übrigen stellt sich die Frage wie weit die Stadt Kaiserslautern sich durch Zahlungen, die mit der Sache nichts zu tun haben, beeinflussen lässt. Rechtswidrig ist die willkürliche Erhöhung der Nutzflächen für Dienstleistungen und Gastronomie von 2.500 qm (It. Stadtratsbeschluss) auf 3.200 qm. Die Begründung mit „Regelung konstruktiver Flächenanteil" ist nebulös. Nutzfläche bleibt Nutzfläche und kann nicht über Geschoßfläche mutiert werden. Eine Abwägung mit dem Gegengutachten ist nicht erfolgt.

15. Das vorgetragene Verkehrskonzept ist absolut ungenügend. Die Verabschiedung dieses Verkehrskonzeptes ist ermessensfehlerhaft.
Ermessensfehlerhaft ist dieses schon deshalb, weil man sich darauf beruft, dass die Angaben aus dem Verkehrsgutachten richtig sind. Das Verkehrsgutachten selbst basiert auf falschen Daten und falschen Vorgaben. Dies gilt insbesondere für die Simulationsmethode, die angewendet wurde. Die Knotenpunkte in der Humboldtstraße sind nicht ausreichend bewertet, da letztlich der An- und Abfluss zu dem Parkdeck nicht ausreichend in die Bewertung eingegangen ist. Gleiches gilt für Rückstaumöglichkeiten in der Königsstraße durch Ampelanlagen sowie durch die Fußgängerampelanlage in der Maxstraße/Pariserstraße -Fußgängerüberweg zur Mühlstraße-. In der Bewertung ist nicht ausreichend der Gegenverkehr im einspurigen Verkehrsfluss, wie geplant und berücksichtigt ist.

Das Verkehrgutachten vermindert in unberechtigter Weise den heutigen Verkehrsfluss. Das Gewollte wird machbar gemacht, wobei der Knotenpunkt Humboldtstraße/Königsstraße als noch ausreichend bezeichnet wird. Wo ist hier diese „Jahrhundertlösung", wenn schon jetzt der Hauptknotenpunkt Humboldtstraße / Auffahrt -Abfahrt Parken als nur ausreichend bewertet wird. Eine Steigerung des Verkehrs ist nicht berücksichtigt. Auch ist der Suchverkehr für Parkplätze nicht ausreichend benannt. Wie sollen ca. 7.000 bis 8.000 Fahrzeuge an diesem Knotenpunkt bewältigt werden. Eine Abwägung dieses Gutachtens hat überhaupt nicht stattgefunden. Es gilt das Prinzip „Hauptsache durch".

Im Einzelnen gilt noch weiterhin:
Das Nutzungskonzept It. dem Verkehrsgutachten entspricht nicht dem Nutzungskonzept It. Bplan. Der Kundenverkehr ist zu niedrig angesetzt, die Beschäftigten der Galerie mit 583 Personen sind zu niedrig benannt, es wurde immer von 1.000 Personen gesprochen. Auch wenn diese zu verschiedenen Zeiten den Dienst antreten, brauchen Sie Stellplätze. ECE nennt 20.000 Besucher täglich, das Gutachten 14.500. Das Karstadtgebäude wird als Nullzustand bewertet - als ob es betrieben würde -, so dass nur der fiktive Mehranfall für die Mehrfläche mit 12.000 qm kalkuliert wird. Dies ist rechtsfehlerhaft und wird der kommenden Situation nicht gerecht. Nur berücksichtigt wird die zu schaffende Gegenverkehrssituation, wo jetzt zwei Spuren sind, ist in Zukunft eine Spur bei erheblich mehr Verkehr mit größerem Rückstau insbesondere in der Humboldtstraße.

Nicht berücksichtigt ist im gesamten Gutachten der mit der ursprünglichen Belieferung von Karstadt nicht zu vergleichende Anlieferverkehr.

Der Hinweis, dass über die heutige Zufahrt zu dem Untergeschoss Karstadt durch die Bleichstraße der Anlieferverkehr geregelt wird, wird der Zukunft nicht gerecht. Karstadt hat ca. 20 Mio. Umsatz gemacht, ECE spricht von 80 -100 Mio. Umsatz pro Jahr. Die Belieferung durch die Karstadtanlieferungszone ist auch nicht mit Bestandsschutz zu begründen, da dieser wie oben dargelegt entfallen ist. Der Rückstau in der Bleichstraße als Wohnstraße, ist nicht vertretbar, das Verkehrsgutachten sagt insoweit überhaupt nichts aus, durch Schweigen kann man kein Ermessen ausüben.

Das Verkehrsgutachten ist grob falsch. Obwohl die Stadt selbst an dem Gutachten zweifelt, wurde kein weiteres Gutachten angefordert.

16. Die Anlage des Bebauungsplans auf unter 500 Stellplätze für ein Einkaufszentrum mit 20.900 qm Verkaufsfläche und 3.500 qm Dienstleistungsfläche ist fehlerhaft. Das Herabsetzen der Parkplätze - von ECE als notwendig selbst 1.000 Stellplätze benannt - auf unter 500 Stellplätze ist willkürlich. Diese Stellplatzzahl wird der Verkaufsfläche und der notwendigen Stellplätze für die geplanten Verkaufsflächen und Gewerbefläche nicht gerecht. Dies hat mit der Stellplatzverordnung nichts zu tun. Die Stellplatzverordnung ist der Rahmen der Genehmigungsbehörde, der die Stellplatzanzahl vor gibt. Ein Herausreden mit Ablösung etc. ist nur in soweit möglich als, die Basisnotwendigkeit der Stellplätze vorhanden und erfüllt ist. Dies ist bei der Anzahl unter 500 Stellplätzen nicht der Fall, insbesondere bei gleichzeitigem Wegfall von ca. 500 Stellplätzen in der Stadtmitte. Dazu kommt, dass die Anfahrt und Abfahrtslösung absolut ungenügend sind, für die Nutzer sogar gesundheitsgefährdend sind, da die Zufahrt auf den Parkplatz dazu fuhrt, dass sich in der Rotunde ein Rückstau bildet, was ein An- und Abfahren im Steigungsbereich nötig macht. Der Rückbau der Fußgängerunterführung Mühlstraße führt zum Rückstau im Gegenverkehr auf beiden Seiten durch den Fußgängerüberweg. Dies ist im Gutachten nicht berücksichtigt. Die Gesamtplanung Verkehr und Stellplätze ist dem tatsächlichen Aufkommen nicht gerecht und bedarf der Überarbeitung. Eine sachliche Abwägung hat nicht stattgefunden, im Gegenteil dazu hat man die Stellplätze von ursprünglich 1000 auf unter 500 „gerechnet“, um das Verkehrsgutachten machbar zu ,,machen“ und diesem zu entsprechen, der Wegfall von Stellplätzen wird rechnerisch übersehen.

17. Ein Finanzierungskonzept für die Gesamtmaßnahme fehlt. Der Bebauungsplan verlangt ein solches Finanzierungskonzept. Der Hinweis, dass nach Umlage der möglichen Anliegerkosten über verschiedene Töpfe des Landes 80 % der Kosten bezuschusst werden, basiert auf einer bloßen Annahme. Gelder sind im keinem der Landeshaushalte in soweit zurückgestellt bzw. vorgesehen. Es liegen keinerlei Zusagen an die Stadt vor. Eine Kostenaufstellung mit Einzelpositionen und ihre Deckung -fehlt- ganz. Die genannte Dokumentation ist mit offenzulegen. Schon deshalb ist der Entwurf zum B-plan rechtswürdig. Die Verlegung des Kanals - um das Grundstück baureif für ECE zu machen -ist ermessenswidrig,

ohne im Kostenrahmen zu benennen. Die Kostenablage bei den Stadtwerken ist rechtswidrig und, da sich ausschließlich um eine Maßnahme handelt. die für ECE erfolgt, die Umlage der Kosten auf die Bürger - auch wenn es nur über die Abschreibung erfolgt - ist rechtswidrig.

18. Der Beschluss zur Aufstellung des B-plans selbst ist rechtswidrig, da dem Stadtrat kein Kostenplan und kein Städtebaulicher Vertrag vorliegt.

19. Die Trennung des B-Plans Schillerplatz von dem B-plan Einkaufszentrum ist rechtsfehlerhaft und allein dem geschuldet, dass man eine Ausschreibung des Verkaufsgrundstück an die ECE umgeht, dies insbesondere weil auch öffentliche Aufträge bei der Renovierung des Schillerplatzes erforderlich sind, der Zusammenhang ergibt sich schon allein aus der Zusage - wie diese auch immer erfolgt - durch ECE den Schillerplatzumbau bis 2 Mio. € zu unterstützen. Es handelt sich um im Übrigen eine rechtswidrige Willensbeeinflussung der Stadt.

20. Die Berufung auf den Bürgerentscheid zur Begründung des B-planentwurf ist rechtswidrig, zu einem wurden die Bürger über Verfahren und Alternativen zu dem Plan von der Stadt falsch informiert, zum anderen ist der Rechtsbestand eines B-plans nicht mit einem Bürgerentscheid zu beeinflussen. Der Bürgerbescheid hat übrigens nur über einen Verkauf des Grundstücks und nicht die Bebauung entschieden

21. Allgemein ist festzuhalten, dass schon die Aufstellung des B-plans durch die Stadtverwaltung ermessensfehlerhaft ist. Die Stadtverwaltung hat keine Alternativen für die Bebauung angefragt bzw. eine Ausschreibung gemacht oder ihre Planungshoheit wahrgenommen. Im Gegensatz dazu hat die Stadtverwaltung mit zwei Scheinargumenten jegliche Alternative „abgewürgt".

Das erste Scheinargument ist, dass der Alleinbewerber ECE Hamburg eine optionale Sicherung des Karstadtgebäudes hätte und deshalb die Stadt Kaiserslautern gebunden wäre. Seit wann ist eine Option - die zum 31.12.2012 im Übrigen ausläuft -ein Hinderungsmittel für die Stadt eine Ausschreibung zu machen, um die Voraussetzungen der Bebauung zu klären, an die sich dann auch der Optionsberechtigte halten muss. Die Stadtverwaltung hatte wissen müssen, dass ECE nur deshalb die Option vereinbart hat, da sie eine Abklärung der Bebauungsmöglichkeiten rechtlich absichern wollte. Sollte die von der Stadt vorgegebene Bebauung dem Optionsberechtigten nicht „passen", braucht er die Option nicht auszuüben. Andere Bewerber sind unbestreitbar vorhanden. Das zweite Scheinargument ist das Erbbaurecht. das die Stadt Kaiserslautern Q-Park für die Bebauung des Pfalztheatergeländes eingeräumt hat. Dass sich aber dieses Erbbaurecht nur auf ein Unterbaurecht bezieht und die Oberfläche jederzeit durch die Stadt begrünt bzw. als Aufenthaltsfläche ausgebaut werden kann, wurde nicht offen gelegt, eine solche Argumentation wurde bewusst bestritten. Die fehlenden Ausübungen der Planungshoheit macht das ganze Verfahren ermessensfehlerhaft.

Der gesamte „Vorgang" B-Plan ist eine quasi Enteignung der Innenstadthauseigentümer. Dies ist nicht damit zu begründen, dass Kaiserslautern als Oberzentrum die Kaufkraft stärken muss. Der Alleinbewerber ECE hat dieselben Sortimente, wie sie in der Innenstadt zu 95 % vertreten sind, wie eine Beiziehung der Sortimentslisten ECE Neunkirchen und Ludwigshafen beweist. Die Stadt Kaiserslautern versucht mit eigenen Grundstücken Einzelhandelsregulation zu betreiben, dies ist ein rechtswidriges, gegen die Eigentümer gerichtetes Verfahren, da ein Leerstand bewusst herbeigeführt wird, durch das Zuführen zumindest teilweise öffentlicher Grundstücke an einen Betreiber. Dies ist ein enteignungsgleicher Eingriff.

Ingesamt gesehen ist der Bebauungsplanenwurf Maxstraße / Pariserstraße / Humboldtstraße / Königstraße sowie der Bebauungsplan Burgstraße / Fruchthallstraße rechtswidrig ebenso die Änderung des Flächennutzungsplans."

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. **Vergaberecht:**
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte" erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

In Kapitel 12 der Begründung wurden die Angaben zu den **Kosten** und zur **Finanzierung** ergänzt. Die notwendigen Erläuterungen liegen hierdurch bei der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vor.

Dass weitere Erschließungsmaßnahmen dem Käufer des städtischen Grundstücks zu Gute kommen, entspricht der Natur der Sache, weil Straßen der Erschließung dienen. Dies ist schließlich die Voraussetzung, um nach dem Erschließungsbeitragsrecht über die Beitragsgebühren die Abschöpfung des Vorteils in Rechnung zu stellen.

Die Herstellung und Erneuerung von Straßen, hier der verkehrlichen Neuordnung, erfolgt unter der kommunalen Regie, so dass sich die Frage nach einer Baukonzession nicht stellt.

Zu 2. Bei den in der Begründung des Bebauungsplans genannten Bürgerinformationsveranstaltungen handelt es sich um ergänzende, freiwillige Informationsveranstaltungen, die wie in der Begründung dargelegt, mit großem Aufwand durchgeführt wurden, für deren Ausführung es jedoch keine gesetzlichen Vorgaben gibt. Dass bei den Bürgerinformationsveranstaltungen auch der Investor seine eigenen Vorstellungen präsentieren konnte, ist durch das Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit begründet.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 16. Mai 2011 bis zum 17. Juni 2011 und die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 vorgenommen.
Eine Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der ergänzenden Bürgerbeteiligung fand im Rahmen der Planerstellung und der städtischen Behandlung im Bebauungsplanverfahren statt.

Zu 3. Die **Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“** ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.
Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt. Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Wie in Kapitel 9.2 der Begründung dargelegt, wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen zu dem **Themenbereich Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchten-**

bildung“ in der Fruchthallstraße zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Mit einer zusammenhängenden Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird zugleich der Straßenraum der Fruchthallstraße und der Königstraße neu definiert. Die Straßenbreite für die vorgesehene Funktion der Fruchthallstraße als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße entspricht den geltenden Regelwerken. Eine Verbreiterung des Straßenraums, der zu Lasten einer Stadtgalerie erfolgen würde, würde die Funktionsfähigkeit in Frage stellen, da bei einer heute üblichen Mittelgangerschließung, beidseits die erforderlichen Mindesttiefen für die Geschäfte benötigt werden.

Bezüglich des Vorwurfs, die Stadt Kaiserslautern sei dem Willen der ECE Hamburg gefolgt, **ohne ein eigenes Konzept** zu entwickeln, muss, wie in Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, darauf hingewiesen werden, dass die Diskussion über die möglichen Entwicklungskonzepte oder alternative Bebauungslösungen innerhalb des Planungsareals bereits in den frühen 1990er Jahren ihren Ursprung gefunden hat, wobei hier über das Areal mit seiner städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit diskutiert und ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb in Gang gesetzt worden ist.

Die Überlegungen zu einer städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung mündeten in den Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ (Altes Pfalztheater), der 1999 mit dem Ziel ausgelobt wurde, eine abgestimmte und in sich schlüssige städtebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen. Die eingereichten und prämierten Wettbewerbsbeiträge lieferten sehr unterschiedliche Lösungsansätze, was sowohl die städtebauliche als auch die verkehrliche Neuordnung angeht (vgl. Kapitel 1.2 der Begründung). Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb war, angesichts der Verschiedenheit der Planungsvorschläge, keine überzeugende Lösung hervorgegangen, die kurzfristig umsetzbar schien. In der Folge wurde versucht, zunächst die verkehrliche Neuordnung isoliert zu betrachten und die städtebauliche Gestaltung an die Verkehrslösung entsprechend anzupassen.

Die Verkehrsvariante „Südführung“ mit einer Verlängerung der Maxstraße zur Fruchthallstraße und eine Anbindung über die Humboldtstraße zur Pariser Straße wurde im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2004 bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentiert. Hierbei war für die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ eine freiraumgestalterische Nutzung vorgesehen. Dem damals noch existierenden Kaufhaus Karstadt war dabei zudem eine bauliche Erweiterung planerisch ermöglicht worden. Ebenso wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 17.11.2008 über die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ beraten und aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Areals festgelegt, die Gestaltung und Nutzung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung in einem erneut einzuberufenden Arbeitskreis vertieft zu beraten. Im Bauausschuss wurden am 17.11.2008, basierend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog – Schlosswiese“ („Altes Pfalztheater“), ebenfalls alternative Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und hierbei hervorgehoben, dass durch eine bauliche Nutzung bzw. durch eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ insgesamt die Urbanität gesteigert werden könne. Durch eine Gliederung des Raums wurde weiterhin die Möglichkeit gesehen, räumlich erfassbare Plätze zu definieren, wie dies auch schon durch die Bebauung des „Alten Pfalztheaters“ mit dem bis zu fünf Geschossen hohen Gebäudekomplex noch bis Ende 1999 vorhanden war.

Auch die im Zuge der öffentlichen Diskussion von Dritten vorgeschlagenen vielfältigen Bebauungsvarianten über die Errichtung einer Stadtgalerie belegen zwar einen großen Spielraum der möglichen Varianten, schlüssige und realisierbare Konzepte bzw. durch leistungsfähige Investoren untersetzte Lösungen konnten jedoch hierbei nicht abgeleitet werden. Die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten konnte in der Vergangenheit vorwiegend deshalb nicht erreicht werden, weil die Eigentumsverhältnisse dies nicht ermöglichten oder ein umsetzbares Konzept nicht vorgelegt werden konnte. So stehen auch für die in die Diskussion geworfenen Varianten „Renovierung Karstadt und Weiterbetrieb als Kaufhaus“ oder „Umbau Karstadtgebäude mit Verlängerung bis zum Parkplatz“ keine Vorhabensträger zur Verfügung, die eine Realisierung unter der Zielsetzung einer Attraktivierung der Innenstadt möglich erscheinen lassen. Es wurde erkannt, dass eine Lösung in der Stadtmitte nur unter Einbindung der Immobilienbesitzer, unter Beachtung von deren Rechtspositionen, gefunden werden kann.

Basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010 wurde daher ein strukturierter Diskussions- und Entscheidungsprozess eingeleitet, um auf diesem Weg eine Zielfindung zu erreichen. Dieser Prozess ist eingebettet in die bauleitplanerischen Verfahren zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und zur Aufstellung der Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“, die zur Ausformung der kommunalen Planungshoheit dienen.

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum / eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Vorstellungen, dass es zu einer „Großen Boulevardzone“ zwischen Humboldtstraße und Spittelstraße kommen wird, die rein freiraumgestalterische Funktionen erfüllen soll, lassen sich durch die verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht realisieren. Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es im Übrigen das Ziel der Planung, die innerstädtischen Bushaltestellen auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden. Durch die Ausgestaltung des öffentlichen Raums Richtung Fruchthalle soll jedoch eine **hohe Aufenthaltsqualität zwischen dem Einkaufszentrum und der Fruchthalle** angestrebt werden.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Zu 4. Zum Aspekt der **Berücksichtigung der Besonderheiten von denkmalgeschützen Gebäuden** wird auf die ausführlichen Ausführungen in den Kapiteln 6.2.2 und 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Dabei ist zusätzlich hervorzuheben, dass der geplante Neubau einer Stadtgalerie im Plangebiet die erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung sowohl zu dem denkmalgeschützten Baubestand als auch zur sonstigen Umgebungsbebauung einhält. Die vorgesehene Neubebauung führt zu einer Aufwertung in einem Bereich, der überwiegend durch eine wenig Architekturqualität bietende Nachkriegsarchitektur geprägt ist.

Bei dem einzigen, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude Fackelstraße 29 handelt es sich von der baulichen Gestaltung um ein für die 1950er Jahre typisches Gebäude. Mit seiner Geschossigkeit und Kubatur wurde seiner früheren Lage im städtebaulichen Kontext Rechnung getragen. Durch die vollflächige Bebauung mit einer Stadtgalerie wird das Gebäude künftig als Straßenrandbebauung definiert. Die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere die Reduzierung der Wahrnehmbarkeit des Gebäudes in seiner bisherigen städtebaulichen Situation, werden in der Abwägung den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben des Baus einer Stadtgalerie eine bedeutende Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie lässt auch weiterhin eine Sichtbarkeit des Gebäudes Fackelstraße 29 von der Ostseite (Fackelstraße) als auch von der Nordseite (Königstraße/Fruchthallstraße) zu.

Aus dem Gebot der Rücksichtnahme abzuleitende Anforderungen sind, insbesondere im Hinblick auf die jeweilig benachbart gelegenen Grundstücke, hinreichend in die Abwägung eingestellt worden. Genauso ist die Tatsache gewürdigt worden, dass die Pflicht zur Heranziehung dieses Gebotes nicht zur Konsequenz hat, dass Belange bereits ansässiger Nachbarn gegenüber einer Neubebauung stets vorrangig wären.

Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung im Zentrum von Kaiserslautern und damit dem zentralen Bereich eines Oberzentrums handelt. Diese Bebauung ist naturgemäß bereits heute sehr dicht und massiv. Sie wird es auch in Zukunft sein. Dies zeigt sich nicht nur in den bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzten Bereichen, sondern auch bei der in deren Umfeld bestehenden Wohnbebauung sowie der gemischt genutzten Bebauung. Die Bebauungsstruktur ist diejenige eines zentralen innerstädtisch gelegenen Areals, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als z. B. in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten. Von daher ist der Schutzanspruch vor z. B. Verschattungs- und auch Belichtungseinwirkungen durchaus anders zu bemessen, als z. B. in anders genutzten oder strukturierten Gebieten, z. B. in aufgelockerten Wohnlagen.
Angesichts dessen ist schließlich auch nicht zu befürchten, dass Hausgrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend, durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen würden. Es handelt sich hier, wie bereits mehrfach vorgetragen, um ein zentrales innerstädtisch gelegenes (Kern- bzw. Sonder-) Gebiet, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als üblicherweise z. B. in Einfamilienhausgebieten in Vorstädten.

Zwar prägte in früherer und auch heutiger Zeit der freie Platz vor dem Gebäude Fackelstraße 29 zuletzt die Bedeutung des Gebäudes. Aus der Gesamtsituation ist gleichwohl aber zu erkennen, dass nicht ein harmonischer Gesamteindruck vorliegt, der gestört würde. Vielmehr ruft die Dimension des Gebäudes Fackelstraße 29 sogar nach einem Pendant, um eine Akzentuierung im städtebaulichen Kontext zu erreichen. Durch die vorgesehene transparente Ausgestaltung der Stadtgalerie in der Achse Fackelstraße/Mühlstraße wird zudem die Sichtbarkeit auf das Gebäude von der heutigen Fußgängerperspektive auf eine wirkungsvollere Betrachtung aus verschiedenen Höhen verbessert.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass das hier zu betrachtende Bauvorhaben auf der anderen Straßenseite zum denkmalgeschützten Gebäude liegt. Die gegenüberliegende Straßenbebauung ist hier in Bezug auf den denkmalgeschützten Bestand, das Erscheinungsbild und die städtebauliche Wirkung nicht von Bedeutung. Im Übrigen ist das Karstadtgebäude und das Fackelcenter (Hamburg-Mannheimergebäude) prägend für die Gesamtsituation.

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

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

Die Stadt hat nicht ohne **Vorüberlegungen** anzustellen oder **Alternativen** zu prüfen, die bauleitplanerische Steuerung für die Neue Stadtmitte betrieben. Ausgehend von der im Generalverkehrsplan aufgezeigten verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit durch den Ausbau der Tangenten wurde, wie in Kapitel 1.2 der Begründung ausgeführt, bereits in den 1980er und 1990er Jahren die Zielsetzung diskutiert, im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ den Verkehr zu verlagern und hierbei die Flächen zwischen dem Karstadtgebäude und der Fruchthalle durch eine freiraumbezogene Neugestaltung („Boulevardzone“) zu gestalten. Die Überlegungen zu einer städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung mündeten in den Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ (Altes Pfalztheater), der 1999 mit dem Ziel ausgelobt wurde, eine abgestimmte und in sich schlüssige städtebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen. Die eingereichten und prämierten Wettbewerbsbeiträge lieferten sehr unterschiedliche Lösungsansätze, was sowohl die städtebauliche als auch die verkehrliche Neuordnung angeht. Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb war, angesichts der Verschiedenheit der Planungsvorschläge, jedoch keine überzeugende Lösung hervorgegangen, die kurzfristig umsetzbar schien. In der Folge wurde versucht, zunächst die verkehrliche Neuordnung isoliert zu betrachten und die städtebauliche Gestaltung an die Verkehrslösung entsprechend anzupassen. Die Verkehrsvariante „Südführung“ mit einer Verlängerung der Maxstraße zur Fruchthallstraße und eine Anbindung über die Humboldtstraße zur Pariser Straße wurde im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2004 bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentiert. Hierbei war für die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ eine freiraumgestalterische Nutzung vorgesehen. Dem damals noch existierenden Kaufhaus Karstadt wäre dabei eine bauliche Erweiterung planerisch ermöglicht worden.

Im Bauausschuss wurden am 17.11.2008, basierend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ („Altes Pfalztheater“), ebenfalls alternative Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und hierbei hervorgehoben, dass durch eine bauliche Nutzung bzw. durch eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ insgesamt die Urbanität gesteigert werden könne. Durch eine Gliederung des Raums wurde weiterhin die Möglichkeit gesehen, räumlich erfassbare Plätze zu definieren, wie dies auch schon durch die Bebauung des „Alten Pfalztheaters“ mit dem bis zu fünf Geschossen hohen Gebäudekomplex noch bis Ende 1999 vorhanden war. Die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten konnte in der Vergangenheit vorwiegend deshalb nicht erreicht werden, weil die Eigentumsverhältnisse dies nicht ermöglichten oder ein umsetzbares Konzept nicht vorgelegt werden konnte.
Mit der ECE hat nun ein Investor für den Standort ein Konzept für ein Einkaufszentrum/eine Stadtgalerie vorgelegt, das durch die optionale Sicherung der grundstücksrechtlichen Voraussetzungen und im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen der umfassenden Attraktivierung der Innenstadt den Anforderungen gerecht werden kann. Hierbei sind in der Abwägung auch die Belange des Denkmalschutzes eingeflossen. Die **Belange des Denkmalschutzes**, insbesondere die Reduzierung der Wahrnehmbarkeit des Gebäudes in seiner bisherigen städtebaulichen Situation, werden in der Abwägung jedoch nicht mit einem Vorrang behandelt, sondern den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen.

Bezüglich der in der Stadtmitte vorhandenen **Stadtmauer** ist hervorzuheben, dass diese nicht im Baufeld des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie liegt und eine Rücksichtnahme bei den Baumaßnahmen bzw. den Sicherungsmaßnahmen für diesen Stadtmauerbereich nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Der **Themenkomplex vollflächige Bebauung / mögliche Alternative / Größe der Verkaufsflächen** ist durch die vorangegangenen Ausführungen bereits behandelt.

Zu 5. Wie in der Einzelhandelskonzeption mehrfach dargelegt, verfolgt die Stadt Kaiserslautern nachhaltig das Ziel, die Innenstadt und damit die Zur- Verfügung-Stellung eines oberzentralen Angebots durch eine **gezielte Steuerung und Kontrolle der Einzelhandelsentwicklung** zu stärken.

Die im Stadtrat als "Sonstige städtebauliche Planung" nach Baugesetzbuch beschlossene Einzelhandelskonzeption hat rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten über die Bauleitplanung, stößt aber auch an Grenzen in Bezug auf bereits **bestehende Baurechte**. Um hier Planungsschäden zu vermeiden, muss sorgsam abgewogen werden, wie z. B. mit Bauvorbescheiden aus den Zeiten vor der Beschlussfassung der Einzelhandelskonzeption und in Einklang mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen umgegangen werden muss.

Das ist in Zusammenhang mit einem Ansiedlungsvorhaben in der Merkurstraße der Fall. Hierbei handelt es sich nicht um ein "Fachmarktzentrum", sondern um nebeneinander liegende und selbständig anfahrbare Gewerbebetriebe mit jeweils kleinflächiger Einzelhandelsnutzung. Eine andere Fallkonstellation stellt das Areal an der Hohenecker Straße dar. Bei dem Umbau und der Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums mussten im Rahmen des Bestandschutzes, der bereits über die Einzelhandelskonzeption abgesichert worden ist, die entsprechenden Baugenehmigungen erteilt werden.

Zu 6. **Lärmschutzgutachten**
Bei der Erstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurden die sich ändernden Verkehrsströme im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfasst und deren Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Lufthygiene in den jeweiligen Fachgutachten ausgehend analysiert und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung festgelegt. Die **Mehrbelastung bei den Anwesen Fackelstraße 31 und Fruchthallstraße 39** ist hierbei behandelt worden.

Entgegen der vorgetragenen Meinung, das Gutachten habe keinerlei Ausführungen zu den zulässigen Stellplätzen in den Obergeschossen 3 und 4 gemacht, ist der durch den **Parkverkehr** verursachte Lärm in den Kapiteln 5 und 6 des Schalltechnischen Gutachtens umfassend behandelt. Entsprechend den vorgesehenen Parkierungsflächen und der aus den Verkaufsflächen in der Stadtgalerie abgeleiteten Frequenz wurden die Belastungen in den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie prognostiziert und notwendige Maßnahmen abgeleitet. Es wurden keine Belastungen festgestellt, die nicht zu tolerieren wären.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.

Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich.

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

Zu 7. Da die Behauptung, die vorgelegten **Immissionsgutachten seien falsch**, nicht begründet wurde, kann eine Prüfung und Abwägung zu konkreten Aspekten nicht erfolgen. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Zu 8. Zur Aussage, das **Bodengutachten sei nicht ausreichend** und vollständig ist auszuführen, dass die genannten schwierigen Bodenverhältnissen bei den an das Plangebiet angrenzenden Anwesen in Kapitel 3.2 des Fachgutachtens Boden und Grundwasser durch die Gesamtsituation beschrieben sind. Eine Begutachtung der noch unbebauten Flächen ist erfolgt. Eine Beprobung der bebauten Flächen ist nicht möglich.

Es werden die notwendigen bautechnischen Maßnahmen aufgezeigt (wasserdichter Verbau), um Beschädigungen an den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden.

Zu 9. Wie in Kapitel 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, **Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina**, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und **„Schluchtenbildung“** in der Fruchthallstraße zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

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

da bei einer heute üblichen Mittelgangerschließung, beidseits dieser Erschließung die erforderlichen Mindesttiefen für die Geschäfte benötigt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht wie in Kapitel 9.2.1 der Begründung dargelegt auch keine planungsrechtlich rücksichtslose Bebauung. Zu der dahingehenden Beurteilung und Einschätzung hat der Stadtrat sich sehr nachhaltig vor Augen geführt, dass nach der Rechtsprechung zwar das gerade auch im Planungsrecht verankerte „Gebot der Rücksichtnahme“ gilt. Dieses wurde aber strikt beachtet, wie sich anhand der nachfolgend wiedergegebenen jeweiligen Betrachtung zum Schutz der jeweils berührten Nachbarbebauung ergibt:

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

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung im Zentrum von Kaiserslautern und damit dem zentralen Bereich eines Oberzentrums handelt. Diese ist naturgemäß bereits heute sehr dicht und massiv. Sie wird es auch in Zukunft sein. Dies zeigt sich nicht nur in den bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzten oder einzustufenden Bereichen, sondern auch bei der in deren Umfeld befindlichen Wohnbebauung sowie gemischt genutzten Bebauung. So ist zwar die Bebauung entlang der Königstraße, der Fruchthallstraße, der Humboldtstraße, der Maxstraße und der Burgstraße teilweise als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt oder einzustufen. Die Bebauungsstruktur ist diejenige eines zentral innerstädtisch gelegenen Areals, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als z. B. in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten. Von daher ist der Schutzanspruch vor z. B. Verschattungs- und auch Belichtungseinwirkungen u.U. durchaus anders zu bemessen als z. B. in anders genutzten oder strukturierten Gebieten, z. B. in aufgelockerten Wohnlagen.
Angesichts dessen ist schließlich auch nicht zu befürchten, dass Hausgrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen würde. Es handelt sich hier um ein zentral innerstädtisch gelegenes (Kern- bzw. Sonder-) Gebiet, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als üblicherweise z. B. in Einfamilienhausgebieten in Vorstädten.

Der Behauptung, dass die **Verschattungs- und Belichtungseinwirkungen** überhaupt nicht berücksichtigt wären widerspricht das dem Bebauungsplan zugehörige Fachgutachten Klima und Lufthygiene, welches gleichzeitig die Belichtung und Verschattung behandelt (vgl. Fachgutachten Kapitel 8 und Kapitel 9.5 der Begründung).

Zu 10. Die Auseinandersetzung mit dem Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe und der Rücksichtnahme sowie dem Denkmalschutz sind bereits unter den Gliederungspunkten 9 bzw. 4 behandelt.

Bezüglich des Vorwurfs, die Stadt Kaiserslautern habe **keine Planungsalternativen betrachtet** und habe sich bereits **im Vorfeld auf die Konzeption der ECE festgelegt**, muss, wie in Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, darauf hingewiesen werden, dass die Diskussion über die möglichen Entwicklungskonzepte oder alternative Bebauungslösungen innerhalb des Planungsareals bereits in den frühen 1990er Jahren ihren Ursprung gefunden hat, wobei hier über das Areal mit seiner städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit diskutiert und ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb in Gang gesetzt worden ist.

Die Überlegungen zu einer städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung mündeten in den Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ (Altes Pfalztheater), der 1999 mit dem Ziel ausgelobt wurde, eine abgestimmte und in sich schlüssige städtebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen. Die eingereichten und prämierten Wettbewerbsbeiträge lieferten sehr unterschiedliche Lösungsansätze, was sowohl die städtebauliche als auch die verkehrliche Neuordnung angeht (vgl. Kapitel 1.2 der Begründung). Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb war, angesichts der Verschiedenheit der Planungsvorschläge, keine überzeugende Lösung hervorgegangen, die kurzfristig umsetzbar schien. In der Folge wurde versucht, zunächst die verkehrliche Neuordnung isoliert zu betrachten und die städtebauliche Gestaltung an die Verkehrslösung entsprechend anzupassen.

Die Verkehrsvariante „Südführung“ mit einer Verlängerung der Maxstraße zur Fruchthallstraße und eine Anbindung über die Humboldtstraße zur Pariser Straße wurde im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2004 bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentiert. Hierbei war für die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ eine freiraumgestalterische Nutzung vorgesehen. Dem damals noch existierenden Kaufhaus Karstadt war dabei zudem eine bauliche Erweiterung planerisch ermöglicht worden. Ebenso wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 17.11.2008 über die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ beraten und aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Areals festgelegt, die Gestaltung und Nutzung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung in einem erneut einzuberufenden Arbeitskreis vertieft zu beraten. Im Bauausschuss wurden am 17.11.2008, basierend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackel-

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

Auch die im Zuge der öffentlichen Diskussion von Dritten vorgeschlagenen vielfältigen Bebauungsvarianten über die Errichtung einer Stadtgalerie belegen zwar einen großen Spielraum der möglichen Varianten, schlüssige und realisierbare Konzepte bzw. durch leistungsfähige Investoren untersetzte Lösungen konnten jedoch hierbei nicht abgeleitet werden. Die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten konnte in der Vergangenheit vorwiegend deshalb nicht erreicht werden, weil die Eigentumsverhältnisse dies nicht ermöglichten oder ein umsetzbares Konzept nicht vorgelegt werden konnte. So stehen auch für die in die Diskussion geworfenen Varianten „Renovierung Karstadt und Weiterbetrieb als Kaufhaus“ oder „Umbau Karstadtgebäude mit Verlängerung bis zum Parkplatz“ keine Vorhabensträger zur Verfügung, die eine Realisierung unter der Zielsetzung einer Attraktivierung der Innenstadt möglich erscheinen lassen. Es wurde erkannt, dass eine Lösung in der Stadtmitte nur unter Einbindung der Immobilienbesitzer, unter Beachtung von deren Rechtspositionen, gefunden werden kann.

Basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010 wurde daher ein strukturierter Diskussions- und Entscheidungsprozess eingeleitet, um auf diesem Weg eine Zielfindung zu erreichen. Dieser Prozess ist eingebettet in die bauleitplanerischen Verfahren zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und zur Aufstellung der Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“, die zur Ausformung der kommunalen Planungshoheit dienen.

Zu dem Vorwurf, die **Option des Investors für das Karstadtgebäude und die Abstimmungen mit Q-Park würden keine absolute Bindung** darstellen, wird bestätigt, dass durch diese privatrechtlichen Abstimmungen bzw. Vereinbarungen keine für die Stadt rechtlich bindende Vorfestlegung auf einen Investor erfolgt ist. Allerdings wurde durch die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (fremdes Eigentum des ehemaligen Karstadtgebäudes, vertraglich bestehende Bindungen zur Realisierung von Parkplätzen im Bereich der Parkplatzes am „Alten Pfalztheater“) die Einbeziehung möglicher dritter Interessenten als nicht mehr zielführend eingestuft und die Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten in einer bilateralen Projektentwicklung als sinnvoll bewertet. Im Übrigen hat die Stadt keine rechtliche Handhabe, von dem Erbbaurechtsvertrag in absehbarer Zeit zurückzutreten. Der Stadt ist bekannt, dass der Investor sich das Karstadtgrundstück und das Erbbaurecht vertraglich gesichert hat.

Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ sowie die Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“ stellen daher folgerichtig eine Angebotsplanung dar. Auf der Grundlage des damit gebildeten kommunalen Baurechts können die Grundstücksverhandlungen geführt und die hierzu erforderlichen Entscheidungen getroffen werden.

Die festgelegten **Abstandsflächen** mit 0,4 h und 0,25 h zur Fruchthallstraße entsprechen § 8 Absatz 6 der Landesbauordnung.

Im Übrigen beantwortet sich die Behauptung, ein Sondergebiet sei lediglich ausgewiesen worden, nur um diese Abstandsflächen zu ermöglichen, direkt durch die Landesbauordnung, die auch für Kerngebiete Abstandsflächen mit 0,25 h zulässt.

Zu 11. In dem **Fachgutachten Klima und Lufthygiene** werden die sich ergebende Änderung der Luft- und Klimaverhältnisse umfassend dargelegt. Das Gutachten beinhaltet in seiner Simulation ein dreidimensionales Windfeld und ist hierdurch in der Lage, die Wirkung der geplanten Bebauung aufzuzeigen. Auf die Ergebnisse des Fachgutachtens und Kapitel 9.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Die Ausführungen zu den Fragen der **Abstandsregelungen** sind bereits unter den Gliederungspunkten 9 und 10 behandelt.

Für die zulässigen technischen Einrichtungen über dem zweiten Parkdeck sind die erforderlichen Abstände im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch die textlichen Festsetzungen werden nur die maximal nutzbaren Grundflächen der technischen Einrichtungen gesteuert.

Die Ausführungen zu der **Gesamtbebauung des Grundstücks** sind bereits unter dem Gliederungspunkt 9 behandelt.

Zu 12. Die **Baumbepflanzung** in Kübeln in der Fruchthallstraße kann auf die Belieferung und **Anlieferung** der gewerblich genutzten Gebäude in der Fruchthallstraße abgestellt werden. Die Anordnung der Kübel ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 13. und 14.
Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die

BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.

In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestands-

schutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“,

seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die BulwienGesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Bezüglich des Themas Einzelhandelsverträglichkeit wird des Weiteren auf das Fachgutachten und die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

Zu 14.Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem o.g. Grundsatzbeschluss und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Keine Rolle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan als auch den Verträgen spielt die **Neugestaltung des Schillerplatzes**. Die Neugestaltung steht im allgemeinen Zusammenhang mit der Aufwertung in Innenstadt und ist als dazu erforderliche Maßnahme bereits im Städtebaulichen Entwicklungskonzept zum „Aktiven Stadtzentrum Kaiserslautern“ benannt.

Sofern der Eindruck einer Verquickung dieser Maßnahmen entstanden ist, wird klargestellt, dass die Neugestaltung des Schillerplatzes als unabhängige Maßnahme durchgeführt wird.

Zu 15.
Um die Auswirkungen der Maßnahmen, die im Rahmen des neuen **Verkehrskonzeptes** umgesetzt werden sollen, beurteilen zu können, wurde auf Basis umfangreicher Verkehrserhebungen im Stadtgebiet im Mai 2010 ein neues Verkehrsmodell für die Stadt Kaiserslautern erstellt. Mit Hilfe dieses Verkehrsmodells wurden für den sogenannten Planfall die Verkehrsbelastungen, durch die geänderte Verkehrsführung und die Ansiedlung der geplanten Stadtgalerie für einen durchschnittlichen Werktag prognostiziert.

In einem zweiten Schritt wurde dann die verkehrstechnische Machbarkeit mit Hilfe einer Einzelfahrzeugsimulation überprüft. Dazu wurde für den Untersuchungsbereich ein zusammenhängendes VISSIM-Modell aufgebaut. VISSIM ist ein mikroskopisches Simulationsmodell zur Nachbildung des Straßenverkehrs und ist Stand der Technik zur Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsablauf. Im Gegensatz zu den statischen Berechnungsverfahren kann bei der Simulation der Effekt von sich gegenseitig beeinflussenden Signalanlagen sowie die Bevorrechtigung von Bussen berücksichtigt werden. Mit dem Programm kann sowohl der Individualverkehr (IV) als auch der schienen- und straßengebundene öffentliche Verkehr (ÖV) modelliert werden. Die Simulation des Verkehrsablaufs erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Randbedingungen aus Fahrstrei-

fenaufteilung, Verkehrszusammensetzung, Lichtsignalsteuerung und Erfassung von IV- und ÖV-Fahrzeugen. Wie in der Verkehrsuntersuchung dargelegt, wurde für die Modellierung die neue Verkehrsführung mit der jeweiligen Spuraufteilung, die erforderlichen Signalanlagen und Fußgängerüberwege zu Grunde gelegt. Auch die Signalanlagen in der Königstraße, die Fußgängerüberwege in der Pariser Straße und Maxstraße, speziell der Überweg zur Mühlstraße, wurde berücksichtigt.

Die Simulation liefert als Ergebnis eine Animation des Verkehrsablaufs (Visualisierung anhand charakteristischer Videomitschnitte) und die Auflistung verschiedener verkehrlicher Kenngrößen. Die Auswertegrößen sind geeignet, um eine Bewertung nach dem HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Köln 2005) vorzunehmen. Dabei erfolgt eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit anhand von Verkehrsqualitätsstufen, die basierend auf der durchschnittlichen Wartezeit des jeweiligen Verkehrsstroms definiert sind. Wie der Auswertung der Simulation zu entnehmen ist (Anlage 9 der Verkehrsuntersuchung) liegen die Qualitätsstufen überwiegend in dem Bereich zwischen A und C. Nur einige wenige Verkehrsströme weisen die Qualitätsstufe D, welche einen noch stabilen Verkehrsablauf beschreibt, auf. Dies wird im Hinblick auf die Vorteile der neuen Verkehrsführung als akzeptabel eingestuft. Ob und inwieweit die künftige Verkehrsqualität von dem heutigen Zustand abweicht, ist nicht von Relevanz. Entscheidend ist, ob die verkehrstechnische Machbarkeit der Planung nachgewiesen werden kann. Dies belegt die vorgelegte Verkehrsuntersuchung.

Das Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Für die Berechnung wurden die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung). Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Auch der Anlieferverkehr wurde bei der Berechnung der Verkehrserzeugung der geplanten Stadtgalerie (siehe Anlage 5 Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt. Dies gilt auch für die Schalltechnischen Untersuchung. Aus Kapitel 5.1.3 ist ersichtlich, dass der Anlieferverkehr über die Bleichstraße und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswir-

kungen berücksichtigt wurde. Die in der Verkehrsuntersuchung angewendete Untersuchungsmethodik entspricht dem Stand der Technik. Aus Sicht der Verwaltung gibt es keinen Grund die Ergebnisse anzuzweifeln.

Zu 16. **Parken bzw. Zahl der Stellplätze:**
Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

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

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu 17. und 18.
In Kapitel 12 der Begründung wurden die Angaben zu den **Kosten** und zur **Finanzierung** ergänzt. Die notwendigen Erläuterungen liegen hierdurch bei der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vor.

Zu 19.
Eine direkte Verbindung zwischen der Realisierung eines Einkaufszentrums und der Neugestaltung des Schillerplatzes besteht nicht.

Die Neugestaltung des Schillerplatzes ist angestrebt im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neugestaltung der Stadtmitte und der Umsetzung der Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“. Die Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Erschließungsbeitragsrecht, die Anforderungen aus den förderrechtlichen Bestimmungen und die notwendige Gleichbehandlung von Anliegern macht eine Finanzierung durch einen Investor schwierig. Eine solche war nie Gegenstand der Bauleitplanung.

Zu 20.
In der Begründung zu Bebauungsplan wird auf den **Bürgerentscheid** zum Grundstücksverkauf hingewiesen. In Anbetracht der heftig geführten öffentlichen Diskussion über die geplanten Vorhaben in der Stadtmitte und die durch den Bürgerentscheid zu erkennende öffentliche Meinung ist dies eine wichtige Information. Dem Bürgerentscheid kommt dabei zwar keine eigenständige rechtliche Bedeutung für die Legitimierung der Planungen zu. Von dem für die kommunale Planungshoheit zuständigen Stadtrat kann er dennoch bei seiner Abwägung als Willensäußerung der Öffentlichkeit zur Hilfe genommen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist in Kapitel 1.2 „Herleitung von **Planungsvarianten** und sich wesentlich unterscheidende Lösungen“ ausführlich über das „Heranreifen“ der Planungskonzeption und die hierbei diskutierten Varianten informiert worden.

Es ist dabei nicht die Aufgabe des Bebauungsplans, sämtliche zur Diskussion gestellten Lösungen vorzutragen und zu bewerten. Insbesondere durch die eigentumsrechtlichen Sachverhalte bezüglich des ehemaligen Karstadtgebäudes ist die spezielle Auseinandersetzung mit den Vorschlägen sonstiger Interessenten als nicht zielführend eingestuft worden.

Zu 21.
Die Vorwürfe mit „Scheinargumenten“ seien jegliche Alternativen „abgewürgt" worden, ist bereits zuvor unter der Ziffer 10 beantwortet.

Zu dem Aspekt, ein Verkauf von städtischen Grundstücken könne in der vorgesehenen Konstellation einen **enteignungsgleichen Eingriff** darstellen, ist zwischen der kommunalen Planungshoheit und der Tatsache zu unterscheiden, dass die Stadt Eigentümerin von Teilflächen im Bebauungsplangebiet ist. Die städtebaulichen Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Einzelhandelsansiedlung sind von der Stadt gesehen, überprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dazu gehört auch die Untersuchung von BulwienGesa AG und deren Aufnahme in die städtischen Überlegungen. Die Stadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen produziert, sondern im Gegenteil zu einer Stärkung und Entwicklung der Innenstadt von Kaiserslautern beiträgt.

Die Stadt ist als Grundstückseigentümerin vor dem Hintergrund der dargestellten ordnungsgemäßen Abwägung nicht nur befugt, sondern nach den Vorschriften der Gemeindeordnung auch verpflichtet, Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern.

Die kommunale Planungshoheit ermöglicht es jeder Kommune, auf Grundstücken in ihrem Gemarkungsgebiet unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, die Art der baulichen Nutzung von Grundstücken festzulegen. Wenn es sich dabei noch um Innenstadtgrundstücke handelt, die von ihrer Lage her prädestiniert sind, um Handelsnutzungen aufzunehmen, ist die Nutzungsfestlegung als Sondergebiet Einkaufszentrum zweifelsfrei möglich.

Der Vorwurf, eine Einzelhandelsregulation mit städtischen Grundstücken zu betreiben, um bewusst einen Leerstand in der Innenstadt zu Lasten der dortigen Hauseigentümer herbeiführen zu wollen, greift somit ins Leere. Die genannten Aspekte sind ins Verfahren eingestellt und durch gutachterliche Stellungnahmen widerlegt worden. Das trifft auch auf die Sortimentsfestlegungen und Verträglichkeitsaussagen im Zusammenhang mit der oberzentralen Bedeutung der Stadt Kaiserslautern zu.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass ein enteignungsgleicher Eingriff nicht vorliegt; die Grundstücke behalten ihre Nutzungsmöglichkeit; mögliche Vor- und Nachteile ergeben sich aus der Situationsgebundenheit der innerstädtischen Lage. Der Bebauungsplan wird ordnungsgemäß aufgestellt; schon deshalb kann keine Amtspflichtverletzung vorliegen.

4. Bürgerin und Bürger, St. Franziskus Straße

Zu dem Thema „Städtebau bzw. Gestaltung“ wird von dem Ehepaar angemerkt, dass es, entgegen des in der Öffentlichkeit verbreiteten Gestaltungskonzeptes, mit dem vorgelegten Bebauungsplan nicht zur „Großen Boulevardzone“ zwischen Humboldtstraße und Spittelstraße kommen werde.

Dem PKW- Verkehr werde große Aufmerksamkeit geschenkt, die Vernetzung der Einkaufsgalerie mit der unmittelbaren Umgebung werde dabei vernachlässigt.

Das Areal am westlichen Ende der Stadtgalerie rund um das ehemalige Karstadt bleibe gestalterisch unbefriedigend. Der derzeitige Hinterhofcharakter entlang der heutigen Südwand des ehemaligen Karstadt-Gebäudes bleibe erhalten, eine Verbesserung sei nicht ersichtlich. Eine vielfältigere Vernetzung zwischen Baukörper Stadtgalerie und der Umgebung finde nicht statt, Eingänge könnten sowohl in die Galerie, als auch in die Ankergeschäfte direkt erfolgen, ohne zuviel Verkaufsfläche zu reduzieren, Rettungswege seien sowieso erforderlich.

Zum Verkehrskonzept wird angemerkt:

<u>PKW- Verkehr</u>
Die gesamte Straßenbreite innerhalb der verkehrsberuhigten Zone Humboldtstraße bis Spittelstraße sei mit 6,50 m auf den Begegnungsfall Bus/Bus bei 50 km/h ausgelegt. Es sei zu überdenken, ob der Begegnungsfall in der gesamten Länge in dieser Geschwindigkeit geplant sein müsse, oder ob mit Aufweitungen gearbeitet werden könne. Dadurch könnte der den Fußgängern vorbehaltene Streifen deutlich verbreitert werden.

Dem Verkehrskonzept sei zu entnehmen, dass auf der östlichen Königstraße keine Fußgängerzone geplant sei, im Abschnitt zwischen Humboldtstraße und Richard-Wagner-Straße sei eine Tempo 30 Zone geplant, die eine Erschließungsfunktion übernehmen soll. Zufahrten zu Anwesen befänden sich hier ebenso wenig wie im Abschnitt Richard-Wagner-Straße zwischen Fackelwoog- und Fruchthallstraße. Die Notwendigkeit einer öffentlichen Verkehrsführung um das „Spitze Eck“ herum sei nicht nachgewiesen, es bleibe ebenfalls unklar, wie der Verkehr aus diesem Nadelöhr herausgehalten werden soll. Das Abbiegen in Humboldtstraße und Fackelwoogstraße müsse mit geeigneten Maßnahmen „erzwungen“ werden.

Die Zufahrt in die verkehrsberuhigte Zone mit absenkbaren Pollern zu sichern, sei nicht zu empfehlen, der Wartungsaufwand und technische Defekte seien hier besonders hoch.

<u>Fußgängerverkehr</u>
Im Verkehrsgutachten werde unter 2.5 festgestellt, dass zu Fußgängerströmen in die Innenstadt keine ausreichenden Daten vorliegen, dementsprechend bleibe der Abschnitt 3.5 Fußgängerverkehr unbefriedigend. Hier sei unbedingt nachzu-

arbeiten.

Es gäbe insbesondere aus dem Bereich der Wohngebiete um den Stadtpark, Kotten und vom Pfaffplatz entlang der Haagstraße/St. Franziskus-Straße keinen befriedigenden Zugang für Fußgänger in das künftige Zentrumsareal. Die geplante Zugänglichkeit der Galerie ohne Eingänge an der Ecke Humboldtstraße, bzw. entlang der gesamten Südseite (und Nordseite) bis Höhe Mühlstraße/ Fackelstraße bestätige diese Feststellung. Während die Anwohner des Kottens möglicherweise über die Mühlstraße zulaufen würden, der Bereich Stadtpark über die Pirmasenser Straße in die Fußgängerzone gehe, werde das Areal um die Marienkirche verkehrlich stärker belastet, (vgl. Verkehrsgutachten S. 28), deren Zugang in die Fußgängerzone und den Bereich um die geplante Stadtgalerie bleibe jedoch ungelöst. Durch die verkehrlich stärkere Belastung entlang der Hauptachsen würden die Fußgängerwege unattraktiver.

Die Chancen einer innenstadtnahen Wohnbebauung mit fußläufiger Zugänglichkeit in die Fußgängerzone, entgegen der Notwendigkeit mit dem PKW anzufahren, würden nicht genutzt.

Im Verkehrsgutachten vernachlässigt sei auch die Frage des Anwohnerschutzes im Wohngebiet innerhalb des Untersuchungsgebietes zwischen König-, Pariser Straße und Pfaffplatz. Bereits heute weise die Moltke- und Kindergartenstraße ein hohes Verkehrsaufkommen an „Schleichern“ auf. Dies werde durch Parksuchverkehr künftig verstärkt. Es wird vorgeschlagen, dieses Areal stärker zu betrachten und die Einfahrt nur für Anlieger zuzulassen, so dass der „Schleichverkehr“ minimiert werden könne. Auch die Frage der Einbahnstraßenregelung im derzeitigen Zustand sei zu überprüfen, so dass keine Querung des Gebietes mehr möglich sein sollte. Es wird hier darauf verwiesen, dass das Gebiet Wohnnutzung, Schulen und Kindergärten aufweise und daher bereits heute als Spielstraße ausgewiesen sei.

Die Frage nach Klärung der Zufahrt zum St. Franziskus-Gymnasium und der Ausweisung einer Kiss & Ride -Zone müsse ebenfalls noch gelöst werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Vorstellungen, dass es zu einer „Großen Boulevardzone“ zwischen Humboldtstraße und Spittelstraße kommen wird, die rein freiraumgestalterische Funktionen erfüllen soll, lassen sich durch die verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht realisieren. Aufgrund der hohen Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ist es im Übrigen das Ziel der Planung, die innerstädtischen Bushaltestellen auch in Zukunft in möglichst zentraler Lage mit einer Optimierung der Umsteigewege anzulegen. Nur so kann die Attraktivität des ÖPNV beibehalten bzw. gesteigert werden. Durch die Ausgestaltung des öffentlichen Raums Richtung Fruchthalle soll jedoch eine **hohe Aufenthaltsqualität zwischen dem Einkaufszentrum und der Fruchthalle** angestrebt werden.

Eine **Vernetzung der Einkaufgalerie** mit der unmittelbaren Umgebung findet durch Eingänge in der Achse „Fackelstraße/Mühlstraße“ und durch einen Eingang im Südosten des Einkaufszentrums statt. Dem Investor steht offen, weitere Eingänge zu realisieren. Aufgrund der Notwendigkeit, größere Flächen für Ankermieter bereit zu halten, wurde am westlichen Ende der Stadtgalerie auf eine Vorgabe verzichtet, einen Eingang vorzusehen. Daneben verbleibt auch die Möglichkeit, Eingänge auch in den Geschäften einzubeziehen.

Zum **Verkehrskonzept** wird angemerkt:

PKW- Verkehr

Innerhalb der Straßenbegrenzungslinie kann der Straßenbaulastträger die Aufteilung der Straße in Gehwege und Fahrbahn bzw. Fahrspuren grundsätzlich selbst festlegen. Insofern hat die Darstellung von Gehwegen und Fahrbahnbereichen im Bebauungsplan nur den Zweck der besseren Lesbarkeit. Die genaue Gestaltung der König- und Fruchthallstraße östlich der Humboldtstraße wird im Rahmen der Konkretisierung der Planung durch den Straßenbaulastträger festgelegt. Die Anregungen für eine fußgängerfreundliche Gestaltung werden zur Kenntnis genommen.

Für die Königstraße (östlich der Einmündung der Humboldtstraße) und die Fruchthallstraße ist die Anordnung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h gemäß StVO vorgesehen. Die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen (Separationsprinzip) soll dabei beibehalten werden. In der Fruchthallstraße, östlich der Richard-Wagner-Straße ist vorgesehen, die Zufahrt zu beschränken und nur dem ÖPNV, Taxis, Radfahrern, Rettungsfahrzeugen und der Anlieferung die Durchfahrt zu gestatten. Diese Beschränkung wird durch entsprechende Beschilderung und, wenn möglich auch technische Einrichtungen gewährleistet. Die Art der technischen Einrichtung ist noch nicht festgelegt und ist der Konkretisierung der Planung vorbehalten. Die Anregungen zu den absenkbaren Pollern werden zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der künftigen Zufahrtsregelung in die Fruchthallstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern bedarf der Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde. Wie der Verkehrsuntersuchung jedoch unter Kapitel 3.1 zu entnehmen ist, ist die Zufahrt zur Königstraße östlich der Humboldtstraße und zur Richard-Wagner-Straße nördlich der Fackelwoogstraße nicht beschränkt. Verglichen mit der im Osten anschließenden Fruchthallstraße hat die Königstraße nicht den Charakter einer hochfrequentierten Einkaufsstraße, bei der die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs angemessen wäre. Stattdessen wird die Gestaltung als Erschließungsstraße für die angrenzenden Nutzungen (v.a. Wohnen) empfohlen. Dies beinhaltet auch die Ausweisung von straßenbegleitenden Parkständen. Damit können entfallende Parkstände kompensiert werden. Außerdem weist diese Konzeption deutliche betriebliche Vorteile auf. So ist die Handhabbarkeit besser, da weniger Anlieger vom für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrten Bereich betroffen wären (weniger Ausnahmeregelungen erforderlich). Außerdem wäre die technische Gestaltung des Zufahrt-

verbots (z. B. durch versenkbare Poller) am gering belasteten Knotenpunkt „Königstraße / Richard-Wagner-Straße“ erheblich einfacher, da keine Störungen des übergeordneten Verkehrs zu erwarten sind. Zudem ist die Erschließung flexibler (Vermeidung von Beeinträchtigungen bei einer Baustelle in der Fackelwoogstraße).

Fußgängerverkehr
Die Belange der Fußgänger wurden in der Verkehrsuntersuchung ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der hohen Bedeutung der Querung Fackelstraße/ Mühlstraße wurde für diese eine eigene Fußgängerzählung durchgeführt. Wie Kapitel 7.1 der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, wurden auch die Belange der Fußgänger in der Simulation berücksichtigt.

Die Anbindung der in der Innenstadt gelegenen Wohngebiete erfolgt über die bestehenden straßenbegleitenden Gehwege. Durch den Rückbau der Unterführungen rund um das ehemalige Karstadt Warenhaus werden an zahlreichen Stellen erstmals barrierefreie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger neu geschaffen. Zudem wird eine neue Fußgängerquerung der Pariser Straße in Höhe der Humboldtstraße neu eingerichtet.

Wie der Vergleich zwischen Istfall und Planfall in der Verkehrsuntersuchung (Kapitel 4.1 bis 4.3) zeigt, wird sich die Verkehrsbelastung durch die Umsetzung der neuen Verkehrsführung im Bereich der Marienkirche und stadteinwärts im Weiteren in der Königstraße z.T. deutlich reduzieren und nicht erhöhen. Davon profitieren letztendlich auch die Fußgänger, die straßenbegleitend unterwegs sind.

Der Vergleich zwischen Ist-Situation und Planfall im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Kapitel 4.1 bis 4.3) gibt keinen Hinweis darauf, dass sich die Verkehrsbelastungen in dem Wohngebiet zwischen König-, Pariser Straße und Pfaffplatz erheblich verändert. Die Anregungen, dieses Areal stärker zu betrachten werden jedoch zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Konkretisierung der Planung beachtet. Dies gilt auch für die Erschließung des St. Franziskus Gymnasiums und Realschule.

5. Bürger, Albert Einstein Straße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde, ergänzend zu den persönlich unter der Ziffer 2 bereits eingereichten Anregungen, vorgetragen (Zitat):

*„**A. Änderung des Flächennutzungsplanes***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Ent-

wicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

I. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.

Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von so genannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

III.1 Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

III.2 Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist

durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meines Mandanten ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzun-

gen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen. Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.
Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neun-

kirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meines Mandanten die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meines Mandanten einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meinen Mandanten auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO. Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß.

Mein Mandant ist Grundstückseigentümer im Innenstadtbereich. Die vorgesehene Planung verletzt seine Eigentumsrechte gem. Art. 14 GG. Aus all diesen Gründen hält mein Mandant den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar. Ich bitte, mich über das Ergebnis der Abwägung, wie üblich, angemessen zu informieren und mir eine entsprechende Stellungnahme zeitnah zuzuleiten.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-

überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßge-

bend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhö-

hen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die BulwienGesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzel-

handelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die

minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

6. Bürgerin, Theodor-Storm-Straße und Betreiberin eines an das Plangebiet angrenzenden Hotels

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der

derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern" hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

III.1 Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunter-nehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

III.2 Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar

dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Aus-wirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:

„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.“

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor. Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen. Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Pariser Straße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt

werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Pariser Straße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht ausreichend Rechnung getragen worden.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens

vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt.

Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslau-

tern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randla-

gen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündi-

gungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwi-

schen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors,

maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

7. Firma EMG Real Estate GmbH, München

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines

von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

I. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Im übrigen wird durch die Nichtausschreibung meine Mandantin unzumutbar beeinträchtigt. Meine Mandantschaft hat im Rahmen des Verfahrens eine Konzeption abgegeben und im übrigen dem Oberbürgermeister der Stadt Kaiserslautern vorgestellt. Dieses Planungskonzept, welches ich beifüge und ausdrück-

lich zum Gegenstand des Sachvortrages meiner Mandantin mache, berücksichtigt sowohl denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte als auch Aspekte der Lufthygiene, Durchlüftung sowie des Verkehrs.

Die insoweit gegenüber meiner Mandantin geäußerte Argumentation, ein Zugriff auf die Karstadt-Immobilie sei lediglich ECE möglich und im übrigen sei einzig ECE im Stande, die Q-Park Vertragsproblematik zu lösen, ist erweislich unrichtig. Wie aus der Begründung des Bebauungsplans hervorgeht, hat sich der Investor ECE lediglich eine Option am Grundstück gesichert. Diese Option ist auch noch inhaltlich nach der Größe der Verkaufsfläche gestaffelt. Sie stellt jedenfalls keine Festlegung dergestalt dar, dass die Planungshoheit der Stadt Kaiserslautern hierdurch beeinflusst wird. Vielmehr stellt es sich für meine Mandantin dar, als werde durch die Nichtbeachtung ihrer Bewerbung und die Nichtausschreibung in nicht hinnehmbarer Weise die wettbewerbsrechtliche Neutralitätspflicht der Stadtverwaltung verletzt. Es wird eine direkte Benachteiligung eines Bewerbers dadurch erzielt, der mit seiner Planung eine ausreichende Ausweitung von Einzelhandelsflächen darstellt, die sowohl einem Oberzentrum angemessen ist, als auch im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kaiserslautern 2009 eine maßvolle Entwicklung am Standort zulässt.

Dies ist schlechterdings nicht hinnehmbar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

*In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Der guten Ordnung halber beziehe ich mich für meine Mandantschaft zur Vermeidung von Wiederholungen auf das beigefügte Gutachten der Firma Stadt + Handel GbR Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer vom 21.10.2010 und mache dieses vollumfänglich zum Gegenstand des Sachvortrages meiner Mandantin. Gleiches gilt zur gutachterlichen Stellungnahme der Firma Stadt + Handel GbR vom 03.02.2011, welche ich ebenfalls als Anlage überreiche. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung**:***

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein

German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen. Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Ein-beziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Aus-wirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rah-

men der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Nach dieser Vorschrift sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang der Bauleitplanung anzusehen und durch den Planungsträger zu beachten.

Meine Mandantschaft ist Grundstückseigentümerin im Bereich Pariser Straße/ Bleichstraße. Das im Eigentum meiner Mandantschaft stehende Grundstück wird derzeit als Parkplatz genutzt, wobei dies nur eine vorübergehende Nutzung ist. Meine Mandantschaft wird dort ein Wohngebäude gemäß den örtlich notwendigen Bedingungen errichten und einen entsprechenden Bauantrag hierzu stellen.

Aus diesem Grunde ist darauf zu verweisen, dass die Belastung des Grundstücks meiner Mandantschaft sowohl in individual verkehrlicher Hinsicht als auch durch Zulieferverkehr erheblich ansteigen wird. Nach den Begründungen des Bebauungsplans sowie den Begründungen des Verkehrsgutachtens wird der Großteil des Lieferverkehrs angeblich über die Bleichstraße und dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes erfolgen. Ausweislich der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme ist mit einem Lieferverkehr innerhalb 24 Stunden von 140 Fahrzeugen zu rechnen. Ein Großteil dieser Fahrzeuge wird daher den unmittelbar an das Grundstück meiner Mandantschaft angrenzenden Straßenbereich befahren. Dies ist völlig unzumutbar und weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in den Ausführungen zum Verkehrsgutachten und der diesbezüglichen Machbarkeit hinreichend berücksichtigt.

Für meine Mandantin weise ich in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese sich gegen die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone in der Fruchthallstraße ausdrücklich wendet und einer solchen Nutzung künftig widerspricht. Diese Änderung in der Verkehrskonzeption führt in erheblichem Maße zu Verkehrsverlagerungen, die zu Lasten des Grundstücks meiner Mandantschaft in der Pariser Straße gehen. Meine Mandantin wird in erheblichem Maße von diesen Verlagerungen betroffen sein und die daraus sich ergebenden Eigentums-positionen sind unzumutbar beeinträchtigt.

Es wird insoweit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich eine Belieferung über die Bleichstraße auch deshalb nicht realisieren lässt, da der Bestandsschutz des Karstadtgebäudes, wie bereits ausgeführt, geendet hat und mithin Lieferverkehr und vor allem erheblich steigender Lieferverkehr meiner Mandantschaft nicht zuzumuten ist. Unter dem vorgenannten Gesichtspunkt ist daher dieser Belang meiner Mandantschaft in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„*Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“*
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

*Im übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt**: „**Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.**“***

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen.

So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor. Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des

Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen;

dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.

Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht

ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung).

Die Einzelhandelskonzeption zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch ein Einkaufszentrum / eine Stadtgalerie gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur Neuen Stadtmitte und bedarf hier keiner Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

Zu I. Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

<u>II.</u> Bezüglich der **„unzumutbaren Beeinträchtigung“ durch die „Nichtausschreibung“** wird ausgeführt, dass die Mandantin zu keiner Zeit Zugriffsmöglichkeit auf das Karstadtgrundstück besessen hat und es keine Notwendigkeit für eine Ausschreibung gibt.

Wie in Kapitel 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, hat sich der Investor die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Investition bei der Eigentümerin der Karstadtimmobilie gesichert. Die weiteren Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum. Für die unterbaute Fläche östlich vor Karstadt (Flurstück 24/1) bestehen Unterbaurechte zwischen Stadt und der Eigentümerin der Karstadtimmobilie. Allerdings wurde für das Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass auch diesbezüglich die Planungskonzeption nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann. Der Investor hat dahingehend einen Ablösevertrag mit dem Dritten bezüglich des zuvor genannten Vertrags geschlossen.

Bezüglich des Verhältnisses Stadt zu ECE wird darauf hingewiesen, dass mit der vertraglichen Bindung von ECE zu dem Besitzer der Karstadtimmobilie ein eigentumsrechtliches Interesse von ECE besteht und somit eine Verhandlungsposition über die Bebauungsmöglichkeiten in Gang gesetzt wurde, wie dies auch bei anderen Liegenschaften in der Stadt selbstverständliche Praxis ist.

Die Stadt hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne auch ausführlich mit der Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs bzw. eines wettbewerblichen Dialogs befasst. In den Sitzungen des Arbeitskreises „Fackelwoog - Schlosswiese“ vom 03.02.2009 und vom 17.06.2009 wurde das Verfahren eines wettbewerblichen Dialogs vorgestellt und die Vor- und Nachteile eines solchen Verfahrens abgewogen. Es wurde jedoch erkannt, dass eine Lösung in der Stadtmitte nur unter Einbindung der Immobilienbesitzer, unter Beachtung von deren Rechtspositionen, gefunden werden kann.

Basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010 wurde daher ein strukturierter Diskussions- und Entscheidungsprozess eingeleitet, um auf diesem Weg eine Zielfindung zu erreichen. Dieser Prozess ist eingebettet die bauleitplanerischen Verfahren zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und zur Aufstellung der Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und „Burgstraße - Fruchthallstraße“, die zur Ausformung der kommunalen Planungshoheit dienen.

Unabhängig von den fehlenden Voraussetzungen zur Realisierung der vorgetragenen Vorstellungen wird durch die Stadt ausgehend von der Schließung des ehemaligen Karstadts bezweifelt, dass die vorgelegten Nutzungskonzepte der Mandantin einen nachhaltigen Betrieb einer Einzelhandelsnutzung an dem Standort hätten gewährleisten können.

Die städtebaulich-architektonische Darstellung des geplanten Vorhabens zeigt weiterhin einen Architekturstil, welcher eher in die 1960er Jahre passt. Die Qualität des vorgelegten Entwurfs findet keine Zustimmung.

Durch die vorgeschlagene Konzeption der Mandantin wäre die Stadt Kaiserslautern als Grundstücksbesitzer einer Grünfläche noch dazu in erheblichem Maße an der Finanzierung der verkehrlichen Neuordnung mit Anliegerbeiträgen zu belasten. Die Umsetzung des Verkehrskonzepts ohne Anliegerbeiträge und Zuschüsse wäre nicht möglich. Das Gesamtkonzept ließe sich schon aus finanziellen Gründen von der Stadt nicht verwirklichen.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Die Ausführungen bezüglich der Kongruenz zum Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern sind bereits unter Ziffer I beantwortet.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Zu IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet wird und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung erkannt.

Zu IV 1. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Zu IV 2. Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslau-

tern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu IV 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu IV 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randla-

gen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu V. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der Anlieferverkehr von der Pariser Straße bzw. der Bleichstraße wurde bei der Berechnung der Verkehrserzeugung der geplanten Stadtgalerie (siehe Anlage 5 Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt. Dies gilt auch für die Schalltechnische Untersuchung. Aus Kapitel 5.1.3 ist ersichtlich, dass der **Anlieferverkehr über die Bleichstraße** und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswirkungen berücksichtigt wurde. Die in der Verkehrsuntersuchung angewendete Untersuchungsmethodik entspricht dem Stand der Technik. Aus Sicht der Verwaltung gibt es keinen Grund die Ergebnisse anzuzweifeln.

Die sich aus der geplanten Verkehrskonzeption ergebenden Verkehrsverlagerungen führen zu Mehr- und Minderbelastungen im Plangebiet, wobei in der Summe für das Plangebiet eine deutliche Entlastung erreicht werden kann. Diese sind in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung beschrieben und deren Auswirkungen sind anhand der Fachgutachten überprüft. Wie in Kapitel 5.1.3 der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, ist auch der Anlieferverkehr über die Bleichstraße und die dort vorhandene Zufahrt zur Lieferebene des ehemaligen Karstadtgebäudes mit seinen Auswirkungen berücksichtigt.

Die sich aus der verkehrlichen Neuordnung ergebenden Entlastungseffekte ermöglichen es, in der **König- und Fruchthallstraße** einen **verkehrsberuhigten Ausbau** vorzunehmen, was zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung führt. Mögliche Einschränkungen für die Anlieger, die sich aus der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ergeben, werden gegenüber den erreichbaren positiven Effekten für die Allgemeinheit als hinnehmbar bewertet. Da im Einzelnen nicht erkennbar ist, welche konkreten Eigentumspositionen unzumutbar be-

einträchtigt sein sollen, kann auf diesen Aspekt nicht weiter eingegangen werden.

In der Zusammenschau überwiegen die positiven Effekte der verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung. Die sich ergebenden Mehrbelastungen sind aufgezeigt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung benannt. Durch die aufgezeigten Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Im Übrigen wird zu dem Aspekt des Bestandsschutzes der Karstadtimmobilie darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Zu VI. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Zu VI 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind dem Kapitel 12 in der Begründung zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu VI 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu VI 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen

Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu VI 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die **Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“** ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010). Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt. Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VIII. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu IX. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an

die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

8. Grundstücks- bzw. Hausbesitzer eines an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

*„**A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

<u>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping

Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind. Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier

projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben

deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

*Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meines Mandanten ausgeführt**:***

*Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt**:***
„**Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.**“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

*Im übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt**:***

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

Daraus wird klar, dass mein Mandant als Anlieger mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meines Mandanten um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen.

So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.

Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meines Mandanten die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meines Mandanten einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meinen Mandanten auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße, in welchem das Anwesen meines Mandanten liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meines Mandanten, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meinem Mandanten entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung seiner Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meines Mandanten nicht

ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält mein Mandant den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind.

Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zu-

sammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:
dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern über-

gegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck

gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze

im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten

bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

9. Bürgerin, St.-Quentin-Ring, Grundstücks- bzw. Hausbesitzerin eines an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

<u>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar.

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

*In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung**:***

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers

und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten. Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier

projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben

deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„*Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“*
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt:

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

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.

Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

<u>V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung</u>

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht

ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines verträglichen Maßes der Verkaufsflächen für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind.

Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zu-

sammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße"

(Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze

im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.

Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

10. Grundstücks- bzw. Hausbesitzer, Pariser Straße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meines Mandanten rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

<u>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG.
Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council of Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind

gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Aus-wirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Untersuchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rah-

men der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meines Mandanten ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.“

Daraus wird klar, dass mein Mandant als Anlieger mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meines Mandanten um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomieflä-

che von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen.

Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkir-

chen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meines Mandanten die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meines Mandanten einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meinen Mandanten auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Pariser Straße, in welchem das Anwesen meines Mandanten liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Pariser Straße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meines Mandanten, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meinem Mandanten entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung seiner Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meines Mandanten nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält mein Mandant den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar.“

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen“ von in der Vergangenheit bereits „verlorenen“ Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-

überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße"

(Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze

im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.

Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

11. Bürgerin, Grundstücks- bzw. Hausbesitzerin, Fackelstraße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
*Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert**:***

„*…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktiver Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.****“***

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. <u>Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße</u>

<u>I.</u> Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

<u>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB</u>

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Konzeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.“

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern“ hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung:

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der BulwienGesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig. Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG. Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind

gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel“ der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Unter-suchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rah-

men der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“
Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen. Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrs-nachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen. Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen. Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind. Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt, da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Maxstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß.

Meine Mandantin ist Grundstückseigentümerin im Innenstadtbereich. Die vorgesehene Planung verletzt ihre Eigentumsrechte gem. Art. 14 GG.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar."

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen" von in der Vergangenheit bereits „verlorenen" Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflä-

chen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"

wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwertigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.
In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die Bulwien-Gesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Brutto-

geschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der Bulwien-Gesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

12. Bürgerin, Grundstücks- bzw. Hausbesitzerin, Mühlstraße

Über eine rechtsanwaltliche Vertretung wurde vorgetragen (Zitat):

„A. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Ansicht meiner Mandantin rechtsfehlerhaft.
Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche widerspricht den Festsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahre 2009. Diese Einzelhandelskonzeption, welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, ist einzuhalten. In dieser Konzeption ist unter anderem als Leitvorstellung für den Bereich des Flächennutzungsplanes folgendes formuliert:

„…. Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die Entwicklung als attraktive Einkaufsstandort und damit die Verknüpfung von Fackelstraße und Karstadt mit der Fruchthallstraße und der Mühlstraße. Die Nutzungen sollten durch ergänzende Dienstleistungen und ggfs. auch Wohnungen eine urbane Vielfalt erhalten. Der öffentliche Raum in Richtung Fruchthalle soll mit hoher Qualität hinsichtlich der Aufenthaltsfunktion entwickelt werden, um die vielfältigen Erschließungsaufgaben in eine angenehme Atmosphäre einzubetten. Mit berücksichtigt werden sollte, wie die öffentlichen und privaten Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot einbezogen werden können.“

Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel widerspricht dieser Festsetzung eindeutig. Es sind danach nur Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Weder eine Wohnnutzung noch Einrichtungen von kulturellen und freizeitorientierten Zwecken sind im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig.

B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße

I. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt grundsätzlich auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 11.04.2011 den Verkauf der im städtischen Eigentum gehörenden Grundstücksflächen (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) voraus. Hierbei handelt es sich entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf um einen vergaberechtlich relevanten Vorgang.
Entgegen der im Entwurf aufgestellten Behauptungen handelt es sich um eine Veräußerung, die mit Bauaufträgen im Rechtssinne verbunden ist. Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erwirbt der vorgesehene Investor, es handelt sich um die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg, ein baureifes Grundstück. Um die Baureife herzustellen, sind erhebliche Investitionen der Stadt Kaiserslautern, insbesondere im Rahmen der Kanalverlegung erforderlich. Der derzeit durch das vorgesehene Grundstück führende Kanal muss alleine wegen des Bauinteresses des Investors verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auch zumindest zum Teil auf Anlieger übertragen. Die Baureife des zu übereignenden Grundstückes ist auch eine einklagbare Verpflichtung der Stadtverwaltung Kaiserslautern, so dass die Vorschrift des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Anwendung kommt. Die Veräußerung des Grundstückes unterliegt daher dem Vergaberechtsregime.

II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als solches Konzept liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 zugrunde. Dieses Konzept wurde in einem formellen Verfahren vom Stadtrat der Stadtverwaltung Kaiserslautern beschlossen. Es ist insoweit eine Selbstbindung an die Ziele des Kon-

zeptes eingetreten. Auf S. 125 des Konzeptes ist nachfolgendes ausgeführt:

„*Als Reaktion auf die Konkurrenz zu dem City-Einkaufszentrum im weiteren Umfeld und den Verkaufsflächen in der Stadt an nicht integrierten Lagen besteht die Notwendigkeit von sogenannten Magneten in der Innenstadt. Dazu muss die Verkaufsfläche in der Innenstadt ggfs. maßvoll erweitert bzw. umstrukturiert werden.****"***

Es ist insoweit zu bestreiten, dass die Schaffung einer Verkaufsfläche von 20.900 m² zuzüglich Gastronomieflächen von 2.500 m² eine maßvolle Erweiterung der Innenstadtverkaufsflächen darstellt. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche bildet eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenstadtverkaufsflächen ab. Insbesondere bedeutet dies einen Verstoß gegen das dort normierte Standortkonzept und Sortimentskonzept.

Daneben ist aus planerischer Sicht auch festgehalten, dass eine urbane Vielfalt am Standort entstehen soll, die insbesondere die Einbeziehung öffentlicher und privater Freiflächen in das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zum Ziel haben soll. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht dem völlig. Die derzeitige Planung sieht lediglich die Schaffung einer Komplettbebauung der Fläche, sowie im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Burgstraße/Fruchthallstraße die Schaffung eines Busbahnhofes vor. Eine Auflockerung durch andere als Handelsnutzungen ist nicht Planziel und stellt damit eine deutliche Abweichung und einen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept dar. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

<u>III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Diese Belange werden durch die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigt.

*In diesem Zusammenhang ist entscheidend, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes die Stadt Kaiserslautern eine „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern" hat fertigen lassen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich hierzu zunächst wie folgt Stellung****:***

Einwendungen gegen die Auswahl des Gutachterbüros

Nach diesseitiger Auffassung bestehen erhebliche Zweifel an der Qualifikation des durch die Stadtverwaltung ausgewählten Gutachterbüros. Bei der Bulwien-Gesa AG handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunter-nehmen in Deutschland. Dieses Unternehmen ist mit dem Projektentwickler der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vielfältig wirtschaftlich verwoben, wenn nicht gar zum Teil in erheblichem Maße von diesem abhängig.

Es wird daher das Unternehmen wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Internetauftritt der BulwienGesa AG ausdrücklich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg als Auftraggeber genannt ist. ECE ist also tatsächlich Kunde bei BulwienGesa AG.
Weiterhin ergibt sich aus dem Deckblatt der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG, dass dieses Unternehmen Mitglied im Verein German Council of Shopping Centers e.V. ist. Ausdrücklich wird auf die Mitgliedschaft hingewiesen. Bei diesem Verein handelt es sich um den einzigen bundesweiten Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Zweck des Vereins ist die Förderung und Interessenvertretung der Mitglieder und insbesondere die Anbahnung von entsprechenden Geschäftskontakten. Des Weiteren ergibt sich eine enge personelle Verpflichtung zwischen dem German Council fo Shopping Centers und dem Projektentwickler ECE. Zwei Vorstände des Vereins sind gleichzeitig ECE-Manager. Es handelt sich hierbei um Herrn Albert Scherer und Herrn Klaus Striebich. Schon von daher ist die Nähe zum Investor zu unterstellen. Letztlich ist die BulwienGesa AG auch im International Council of Shopping Centers, ICSC abgekürzt, organisiert. In diesem Verband ist das Vorstandsmitglied der BulwienGesa, der Fertiger des hiesigen Gutachtens, Herr Ralf Koschny, Repräsentant des Verbandes. Von daher wird zu untersuchen sein, ob nicht wie in Mainz, erhebliche Zweifel an der Objektivität des Gutachters bestehen.

Das Gutachten der BulwienGesa AG gibt verschiedene materielle Probleme auf, die entweder von falscher Datengrundlage oder aus sonstigen Gesichtspunkten fehlerhaft den in Rede stehenden Sachverhalt beurteilen.

Grundsätzlich weist die BulwienGesa AG in den Vorbemerkungen zum Gutachten darauf hin, dass Untersuchungsauftrag eine Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel, mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 7,5 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt zwischen 10,5 und 19,1 %, als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erwarten sind.

Hierbei ist also eindeutig die Aussage getroffen, dass nachteilige Auswirkungen in jedem Fall vorliegen. Dies gilt um so mehr, als der gutachterliche Einsatz einer Einbeziehung der Karstadt-Umsätze rechtlich nicht haltbar ist, zumal die Karstadt-Immobilie bereits seit dem 31.12.2009 geschlossen ist. Der Standort ist durch die Insolvenz des Unternehmens endgültig aufgegeben. Ein Bestandsschutz insoweit wirkt allenfalls zwei Jahre nach. Dieser Zeitraum ist bereits abgelaufen. Insoweit wird zwar ein Bezug zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 hergestellt, jedoch das Urteil falsch interpretiert und angewandt.

Des Weiteren ist das Gutachten der BulwienGesa AG hinsichtlich der wesentlichen Eingangsparameter als nicht nachvollziehbar, nicht transparent und nicht plausibel zu bewerten.

Dies kommt zum Ausdruck durch eine, seitens der Bürgerinitiative Neue Mitte Kaiserslautern in Auftrag gegebene, Begutachtung des Unternehmens Stadt + Handel aus dem Jahre 2011, welche mehrfach an die Stadtverwaltung Kaiserslautern ausgehändigt worden ist. Gleichwohl finden die dort nieder gelegten Bedenken gegen das BulwienGesa-Gutachten keinerlei Beachtung im Rahmen der textlichen Begründungen zum Bebauungsplan, sowie im Rahmen der nunmehr aktualisierten Fassung des „Verträglichkeitsgutachtens Einzelhandel" der BulwienGesa AG.

Nach Auffassung der Firma Stadt + Handel liegt die Umsatzverteilung zu Lasten der Innenstadt bei deutlich über 20 %. Exemplarisch sei hier insbesondere auf S. 78 des vorliegenden Gutachtens verwiesen. Am Beispiel der Marktverteilungsprognose betreffend Umsätze im Bereich Modischen Bedarf geht BulwienGesa augenscheinlich von einer Flächenproduktivität aus, die derjenigen einer, wie hier projektierten, Stadtgalerie auch ansatzweise nicht gerecht wird. Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in diesem Segment, entspricht dies bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² lediglich einer Flächenproduktivität von 2.935,00 EUR pro m². Diese ist bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Begutachtung der Firma Stadt + Handel GbR geht von einem Flächenumsatz in diesem Bereich von 4.000,00 EUR aus, was zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lautrer Innenstadt führt. Im übrigen ist diese Umsatzgrößenordnung auch diejenige, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG an anderen Standorten erzielt und als erzielbar dargestellt wird.

Soweit durch den Gutachter die Karstadt-Umsätze in die Verteilungsberechnung einbezogen werden, ist auch diese Annahme nicht nur rechtsfehlerhaft, sondern auch tatsächlich mit nicht realistischen Werten unterlegt. Das Gutachterbüro der BulwienGesa geht von einem Umsatz von 34,8 Mio. EUR jährlich aus, was einer Flächenproduktivität in Höhe von 2.900,00 EUR pro m² Verkaufsfläche entsprechen würde. Hätte Karstadt diesen Umsatz jemals erzielt, so wäre dies im Segment der Kaufhäuser ein Top-Haus in Kaiserslautern gewesen. Tatsächlich lagen die Umsätze in den Jahren vor Schließung bei 18 bis 20 Mio. EUR. Dies ist vom Gutachter völlig außer Acht gelassen. Auch dies führt zu einer völlig falschen Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten und mithin der Frage, ob tatsächlich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen der geplanten Neuansiedlung auftreten.

Hinzuweisen ist desweiteren auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen und Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf Nachbargemeinden in der Peripherie. Solche ergeben sich insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel. Aus dem Landesentwicklungs-

plan IV des Landes Rheinland-Pfalz ergibt sich ein sogenanntes Nichtbeeinträchtigungsgebot. Ob diesem Gebot durch die vorgegebene Planung Rechnung getragen wird, ist in keinster Art und Weise erkennbar. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung insoweit auszugehen, was ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, d.h. eine entsprechende Abwägung kann ohne eine solch detaillierte Unter-suchung überhaupt nicht stattfinden und ist rechtsfehlerhaft.

Soweit sich bei der Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit die Stadt Kaiserslautern auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09 bezieht, sind auch diese Ausführungen rechtsfehlerhaft. Zwar ist richtig, dass es sich bei einer Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage auf Seiten der Gemeinde ein gewisses Planungsermessen gegeben und daher eine Umsatzumverteilung von möglicherweise mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die hier angenommenen Umsatzumverteilungen gleichwohl hinnehmbar sind, da diese bei realistischer Betrachtungsweise weit über 20 % liegen und das Planungsermessen der Gemeinde dadurch begrenzt wird, dass auch bei integrierten Innenstadtlagen gegenüber den in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben deren Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zumindest zu berücksichtigen ist. Dies wird durch eine derart rücksichtslose Festlegung der Umsatzumverteilungen völlig umgangen. Es liegt insoweit ein grober Ermessensfehler vor.

<u>IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011</u>

Gegen diese Begutachtung werden erhebliche Bedenken seitens meiner Mandantin ausgeführt:

Auffallend ist, dass bei Akteneinsicht festzustellen ist, dass S. 38 des Gutachtens unter Punkt 6 „den Kostenrahmen der Maßnahmen“ anspricht. Dort ist ausgeführt:
„Die Ermittlung der Kosten, die durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen, werden in einer gesonderten Dokumentation zusammengestellt.“

Eine solche Dokumentation liegt im Rahmen der Auslegung nicht vor. Es wird insoweit schon bezweifelt, dass überhaupt den Auslegungsvorschriften des BauGB angemessen Rechnung getragen wurde.

Im übrigen ist bezüglich der Kosten ausgeführt: „Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt aktiv ins Stadtzentrum Kaiserslautern eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz-Kommunalgebietskörperschaften (LVFGKOM) vorgesehen.“

Daraus wird klar, dass meine Mandantin als Anliegerin mit einer erheblichen Kostenbelastung durch die verkehrliche Neugestaltung, deren Notwendigkeit ausschließlich durch die ECE-Planung bedingt ist, belastet wird. Diese Kostenbelastung ist transparent offen zu legen und zwar bereits zum Zeitpunkt der Auslegung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung meiner Mandantin um einen beachtlichen Fehler des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das Verkehrsgutachten werden verschiedenste Fragen aufgeworfen, die sich alleine schon aufgrund der verwendeten Eingangsparameter des Gutachtens stellen. So ist beispielsweise auf S. 13 durch das Gutachterbüro das Nutzungskonzept völlig falsch dargestellt. Der Gutachter geht dort von 20.900 m² Verkaufsfläche aus und verweist auf 800 m² Geschoßfläche für Gastronomienutzungen. Dies ist unrichtig und wenig nachvollziehbar. Tatsächlich sieht die derzeitige Planung die Schaffung von 20.900 m² Verkaufsfläche und einer Gastronomiefläche von 2.500 m² vor.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Feststellung des Gutachters mehr als fragwürdig. Ausweislich S. 14 des Gutachtens geht der Gutachter von insgesamt 6.500 Kfz-Fahrten Quell- und Zielverkehr aus. Den Kundenverkehr setzt er mit 5.840 Fahrten an. Dies ergibt sich im übrigen aus Anlage 5 des Gutachtens. Als Beschäftigtenzahl in dieser Anlage weist der Gutachter 563 Personen aus, als Kunden 14.573 Personen.

Die Ankündigungen der Stadtverwaltung und des Investors sprechen dagegen von 1.100 Arbeitsplätzen und täglich 20.000 Besuchern der Stadtgalerie. Diesen Widerspruch erklärt der Gutachter nicht. Im übrigen unterstellt er insoweit, dass Kundenfahrzeuge grundsätzlich mit 3 Personen besetzt sind, was weder der Realität entspricht und nach diesseitiger Auffassung völlig lebensfremd ist.

Auch die Wahl der Begrifflichkeiten durch den Gutachter ist angreifbar. Er spricht insoweit von Istzustand, sogenanntem Nullfall und Planfall. Es erschließt sich hierbei nicht, weshalb der Gutachter den Istzustand als die vorhandene Situation, die den Bestandsschutz von Karstadt mit einschließt und somit die bestehende Verkehrsnachfrage plus fiktive Nachfrage als Istzustand bezeichnet. Wie bereits erwähnt, ist das Bestandsschutzargument bezüglich Karstadt rechtlich nicht haltbar. Mithin handelt es sich bei dem zu beobachtenden Istzustand um die tatsächlichen derzeit vorhandenen Verkehrsarten, die durch das Gutachten nicht ordnungsgemäß ermittelt sind.

Es gibt derzeit bezüglich der Karstadt-Nutzung weder Quell- noch Zielverkehr, so dass eine darauf fußende Berechnung schlichtweg falsch ist. Gleichwohl kommt der Gutachter bei den Belastungsdaten in der Burgstraße und Maxstraße zu erheblichen Verkehrszuwächsen mit den üblichen Auswirkungen auf Geräuschemissionen etc. Teilweise liegen diese Zuwachsraten bei 30 bis 50 %, teilweise ergibt sich eine Belastung um fast das Doppelte, z. B. in der Fackelwoogstraße und Schneiderstraße.

Völlig außer Acht gelassen ist durch den Gutachter die Frage des Parkplatzsuchverkehrs. Wie aus dem vorliegenden Datenmaterial bekannt, fallen durch die Neuplanung insgesamt ca. 470 Parkplätze weg (Karstadt-Parkfläche, Theater-Parkplätze, Eisplätzchen und Willy-Brandt-Platz). Es werden gleichzeitig 490 neue Parkplätze auf den Parkdecks der Stadtgalerie geschaffen. Unstreitig ist nach der Stellplatzverordnung eine Parkhausfläche von 490 Stellplätzen nicht ausreichend für den Betrieb der Stadtgalerie in der geplanten Größenordnung. Hier wird lediglich, und dies wird offen angesprochen, durch den Gutachter die Stellplatzfläche reduziert, um überhaupt eine verkehrliche Machbarkeit der Planung in irgendeiner Form zugunsten des Investors zielorientiert zu erreichen.
Ein Center der geplanten Größenordnung benötigt im Minimum 850 Stellplätze. Dies ist auch für die Funktionalität der Planung erforderlich. Die entsprechenden Kenngrößen in umliegenden Centern, z. B. Saarbrücken, Neunkirchen, Ludwigshafen, liegt weit höher als die für Kaiserslautern vorgesehenen Stellplatzzahlen; dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Verkaufsflächen an den anderen Standorten entsprechend größer sind.
Es hätten also insoweit Berechnungen des Parkplatzsuchverkehrs hinzu kommen müssen. Diese erstrecken sich auf den nahezu gesamten Innenstadtbereich. Es ist damit zu rechnen, dass es hier zu einer erheblichen Zunahme kommen wird, zumal die sonstigen zur Verfügung stehenden Parkhäuser nicht geeignet sind, die notwendigen Stellplatzkapazitäten darzustellen. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelungen der Stellplatzverordnung zwar grundsätzlich der Gemeinde einen Ermessensspielraum einräumen, ob beispielsweise Stellplätze abgelöst oder anderweitig nachgewiesen werden können. Dies jedoch nur unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionalität der Planung insgesamt noch gegeben ist. Dies darf bei dem hier Vorliegenden durchaus bezweifelt werden.

<u>V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung</u>

Wie bereits erwähnt, ist nach Auffassung meiner Mandantin die Ausweisung des Sondergebiets im Bereich Bebauungsplanentwurf Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße, rechtswidrig. Grundsätzlich gilt, dass eine baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächengrenze zur Steuerung eines Einzelhandels in einem Sondergebiet in Ermangelung einer Rechtsgrundlage unzulässig ist. Durch die Sondergebietsausweisung in Verbindung mit der Festschreibung von maximalen Verkaufsflächen wird gegen den Typisierungszwang der BauNVO verstoßen.

Des Weiteren ist die Festlegung der Sortimentsobergrenzen auch deshalb rechtswidrig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Es wird hier lediglich in 3 Warenbereiche durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung unterschieden. Dies wird dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht gerecht, da eine Obergrenze beispielsweise für 15.500 m² für Waren des Modebereichs keine ausreichende Bestimmtheit zeigt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf verwiesen werden, dass, wie der Begründung zu entnehmen ist, weitere maßgebliche Regelungen insoweit Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein sollen. Dies stellt,

da diese städtebaulich vertraglichen Regelungen nicht vorliegen, nach Auffassung meiner Mandantin einen weiteren Auslegungsmangel dar. Gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan sind solche die Bestimmtheit einer rechtlichen Festsetzung angehenden Sachverhalte im Rahmen der Auslegung offen zu legen.

VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchVO

Einwendungen ergeben sich für meine Mandantin auch insbesondere vor dem Hintergrund der Fachgutachten Klima und Lufthygiene, sowie der Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. 16. BImSchVO.

Aus diesem Gutachten ergibt sich zunächst, dass als Eingangsparameter die Daten die Verkehrsgutachtens eingeflossen sind, um entsprechende Auswirkungen zu überprüfen. Diese Daten sind jedoch fehlerhaft ermittelt und daher nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen hinreichend konkret zu untermauern. Tatsache ist, dass im Bereich der Mühlstraße, in welchem das Anwesen meiner Mandantin liegt, erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden, denen die Mieter des Anwesens ausgesetzt sind. Hier wird die Zumutbarkeitsgrenze deutlich überschritten, zumal in diesem Bereich noch mehrere Ampelanlagen neu aufgestellt werden und so es zu einer Zunahme der vorgenannten Effekte kommen wird.

*Daneben verschweigt das Fachgutachten Klima und Lufthygiene auch nicht, dass es zu erheblichen Feinstaub- und NO**2**-Belastungen in diesem Bereich kommen wird, die sogar die Grenzwerte überschreiten. Inwieweit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Zumutbarkeitsgrenzen tatsächlich überschritten sind, bleibt offen.*

Es sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG zunächst einmal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als beachtlicher Belang einzustellen. Diese werden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt bzw. ihnen wird nicht ausreichend Rechnung getragen, was durch die Begutachtungen letztlich zu Tage tritt.

VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 12.08.2011

Ausweislich dieser Begutachtung wird es im gesamten Bereich der Mühlstraße zu einer Verschattung durch den geplanten Baukörper kommen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist eine Tageslichtbesonnung, insbesondere auch am Anwesen meiner Mandantin, im Winter nicht mehr gewährleistet. Meiner Mandantin entstehen dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilie, erhebliche nachteilige Auswirkungen, die enteignungsgleich sind.

Daneben ergibt sich aus dieser lichttechnischen Untersuchung auch, dass die Streulichtemissionen vom Baukörper durch Schaufensterbeleuchtung etc. sehr erheblich sein werden. Gleiches gilt für den Bereich des gesamten Parkdecks, auf welchem bis zur Nachtzeit noch Autoverkehr herrscht, und welcher aus Sicherheitsgründen wohl auch beleuchtet wird. Welche konkreten Schutzmaßnahmen hiergegen erwogen werden, ist der Begutachtung nicht zu entnehmen. Dies ist in jedem Falle abwägungsrelevant und rechts-fehlerhaft. Auch hier ist die Auslegung nicht ordnungsgemäß bzw. ist den Belangen meiner Mandantin nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Aus all diesen Gründen hält meine Mandantin den Bebauungsplanentwurf für rechtlich nicht haltbar."

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planungskonzeption zur Neuen Stadtmitte steht im **Einklang mit der Einzelhandelskonzeption 2009**, die durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als „Sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung zum 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Die Einzelhandelskonzeption zielt ab auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens vorgesehen, insbesondere zum „Zurückholen" von in der Vergangenheit bereits „verlorenen" Sortimenten. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise zur Stärkung der Innenstadt festgehalten. In der Beilage 7 der Einzelhandelskonzeption sind die genannten Flächen des Plangebiets gezielt als Entwicklungsflächen dargestellt.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² Geschossfläche für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die **Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots** für die Wohngebiete der Kernstadt wird durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gestärkt. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen steht nicht im Zusammenhang mit den Bauleitplänen zur „Neuen Stadtmitte“ und bedarf hier keiner Abwägung.

Bezüglich der Anregung, eine **urbane Mischnutzung** zu schaffen wird darauf hingewiesen, dass neben den Verkaufsflächen, Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie bei dem Einkaufszentrum bzw. der Stadtgalerie vorgesehen sind. Kulturelle Einrichtungen waren mangels Finanzkraft der Stadt Kaiserslautern für Errichtung und Unterhaltung nicht in die Diskussion des Nutzungskonzepts gestellt worden. Die Option, auch Wohnen einzubeziehen, ist bei der anvisierten Konzeption, das Parken auf den oberen Ebenen unterzubringen nicht realisierbar. Für freizeitorientierte Nutzungen liegen derzeit keine Nutzungsanfragen/-überlegungen vor, so dass sich auch hier keine Ansätze für eine Nutzungsmischung ergeben. Im Übrigen zielen die Aussagen der Einzelhandelskonzeption zur Nutzungsmischung auf den Citybereich ab und sind nicht als konkretes Nutzungsprogramm für das Einkaufszentrum angelegt.
Es verbleiben darüber hinaus im Umfeld des Einkaufszentrums hinreichende Flächen zur weitergehenden Sicherstellung der angeführten „urbanen Vielfalt“ in Form von Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die in der Einzelhandelskonzeption angeführte Leitvorstellung der Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auch für Wohnnutzungen kann in Relation zum Aspekt der Sicherstellung der Versorgungssituation der Innenstadt in der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ stellt demnach, entgegen den Darstellungen der Einwender, eine konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzeption dar.

Zu B. Bebauungsplanentwurf Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße

Zu I. Vergaberecht:
Die Verlegung des Hauptsammlers erfolgt durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung, um ein baureifes Grundstück zu schaffen. Zwar besteht zwischen der Kanalverlegung und einer möglichen Bebauung ein Zusammenhang in der Form, dass eine effektivere Bebauung möglich wird. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch lediglich eine Bebauungsoption schafft, wird hierdurch keine einklagbare Verpflichtung im Zusammenhang mit der Bebauung geschaffen. Der Käufer des Grundstücks geht gegenüber der Stadt keine Bauverpflichtung ein. Die Herrichtung eines höherwertig nutzbaren Grundstücks durch die Stadt ist zudem nicht an einen bestimmten Investor gebunden.

Es steht zudem außer Frage, dass die Kanalverlegung nach § 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen als Bauleistung öffentliche ausgeschrieben werden muss, was jedoch nichts mit einer Vergabepflicht im Sinne des Einwenders (Baukonzession, nach § 22 VOB/A) zu tun hat. Die Kanalverlegung stellt damit keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang im Sinne des Einwenders (Baukonzession) dar. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 der Begründung wird hingewiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen. Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten.

Zu II. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB
Unter A ist bereits dargelegt, dass sich die **Planungskonzeption zur „Neuen Stadtmitte“ im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption** 2009 steht. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

In der Einzelhandelskonzeption konnte die Frage der Größe der Entwicklungsflächen noch nicht beantwortet werden. Zur Festlegung eines **verträglichen Maßes der Verkaufsflächen** für die neu hinzukommenden Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Hierin wurde die Frage bezüglich einer verträglichen bzw. maßvollen Dimensionierung des Einkaufszentrums durch Verkaufsflächen und Flächen für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe behandelt. Durch die Untersuchung der BulwienGesa AG wurde ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.900 m² und 3.200 m² für Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe als verträglich bewertet. Die Stadt hat sich dieser Beurteilung angeschlossen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" wird hingewiesen.

Die Anregungen zu der in der Einzelhandelskonzeption angeführten Leitvorstellung zur **Bereitstellung der Fläche gegebenenfalls auf für Wohnnutzungen** sind bereits unter A beantwortet.

Zu III. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB:
Die Aufstellung der Bauleitpläne für die Neue Stadtmitte wurde insbesondere auch unter der Würdigung der Belange „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, sowie der „Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ vorgenommen, da gemäß der Zielsetzung die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu geordnet werden und hierbei der dort insgesamt gelegene Grundbesitz einer neuen, hochwer-

tigen Nutzbarkeit insbesondere für den Einzelhandel zugeführt werden soll.

Zu III 1. Bei dem **Gutachterbüro BulwienGesa AG** handelt es sich um ein bundesweit tätiges Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Die BulwienGesa AG wurde von der Stadt als neutraler Gutachter beauftragt. Bei der Auftragsvergabe hat die BulwienGesa AG bestätigt, dass sie im Geschäftsfeld „Verträglichkeitsanalysen“ bis zu diesem Zeitpunkt weder für die ECE noch für eine Kommune bei einem Ansiedlungsvorhaben der ECE tätig gewesen sei. Die BulwienGesa AG sitze ferner in keinem Gremium von ECE.

Die Gutachterauswahl, die anhand eines aufwendig definierten Kriterienkatalogs mit Vergabevorschlag vorbereitet wurde, ist in einer Sitzung des Lenkungsausschusses, einem politischen Beteiligungsgremium, am 13.09.2010 vollumfänglich gebilligt worden.

Die Mitgliedschaft von bundesweit tätigen Beratungsbüros in verschiedenen Verbänden, Fachgruppen und themenspezifischen Gremien ist grundsätzlich zur Wahrnehmung von Geschäftsinteressen üblich und kann daher nicht als Indiz einer fehlenden Neutralität gewertet werden.

Bei der Sichtung der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung durch die Stadt wurde keine einseitige Werthaltung festgestellt.

Zu III 2. **Ausführungen bezüglich des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens der BulwienGesa AG:**

Ein wesentlicher Punkt der Kritik behandelt den **Umgang mit dem Bestandsschutz von Karstadt und der damit in Verbindung stehenden Behandlung der Altumsätze**.

Wie in Kapitel 8.3 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, hat sich die BulwienGesa AG in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt. (vgl. Kapitel 2, S. 5). Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m² Verkaufsfläche. Dieser Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG vom 29.11.2005 (Az: 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77) zu überprüfen. Daraus resultieren zunächst hohe Umverteilungseffekte, die dann um die "neutralen", also nicht umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigt werden müssen. Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.

In dem Verträglichkeitsgutachten wird daher die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel zunächst ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie angegeben. Ergänzend wird aufgrund der möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Karstadtgebäude die Umsatzumverteilung gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel auch mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Karstadt benannt. Das oben benannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde demnach bei dem Verträglichkeitsgutachten bzw. bei der Abwägung dessen Ergebnisses im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 8) richtig berücksichtigt.

Zu dem Aspekt des Bestandsschutzes in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung (**Dauer des Bestandsschutzes**) keine abschließende zeitliche Festlegung gibt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10). Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine zweijährige Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

Hinsichtlich der **wesentlichen Eingangsparameter des Verträglichkeitsgutachtens** bei der Abschätzung der **Umsatzverteilung bezogen auf die Innenstadt**, kann ausgeführt werden:

Gemäß der vorgetragenen Anregung bzw. nach Überlieferung durch ein ehemaliges Betriebsratsmitglied der Firma Karstadt wird vom Einwender ausgeführt, dass die Umsätze der Firma Karstadt in den letzten Betriebsjahren deutlich unter den durch die BulwienGesa AG angenommenen Umsätzen gelegen hätten. Die Bürgerinitiative „Neue Mitte“ schließe sich dieser Aussage an und vermutet deshalb einen fehlerhaften Eingangsparameter bei der Verträglichkeitsuntersuchung.

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass die Überlegungen und Annahmen der BulwienGesa AG zu den Altumsätzen von Karstadt in Kaiserslautern sowohl auf Basis der Bewertung des Mikro- und Makrostandortes vollzogen wurden als auch auf dem langjährigen Know-How der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter beruhen. Die tatsächlichen Umsätze von Karstadt in den Jahren vor dessen Schließung sind nicht bekannt. Völlig richtig ist, dass bei Warenhausumsätzen je nach Standort, Größe und Vertriebstyp von einer Spanne bei der Umsatzleistung von 2.000 Euro/m² p.a. bis zu 8.000 Euro/m² p.a. auszugehen ist. Die von der BulwienGesa AG unterstellte Flächenleistung in Höhe von 2.970 Euro/m² p.a. und der auf dieser Basis kalkulierte Gesamtumsatz in Höhe von 35,6 Mio. Euro p.a. trägt der unterdurchschnittlichen Auslastung des Altobjektes Rechnung und kann daher als marktübliche Flächenleistung für eine Immobilie des ehemaligen Betreibers angesehen werden. Dies wurde durch aktuelle Nachfrage bei dem Gutachterbüro nochmals deutlich bestätigt.

Am Beispiel der **Marktverteilungsprognose,** bei den Umsätzen im Bereich des „Modischen Bedarfs“ wurden vom Einwender die Ansätze zur **Flächenproduktivität** für die Stadtgalerie in Frage gestellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die durch BulwienGesa AG eingestellten Flächenleistungen insbesondere beim modischen Bedarf im Vergleich mit den Flächenleistungen der Stadtgalerie nicht plausibel seien (zu niedrig). Bei einem Gesamtmarktvolumen von 45 Mio. EUR (Prognoseumsatz) in der Stadtgalerie in dem Segment des „Modischen Bedarfs“, seien bei einer Verkaufsfläche von avisiert 15.500 m² für die Flächenproduktivität 2.935,00 EUR pro m² angesetzt.

Hierzu ist auszuführen, dass die sortimentsspezifischen Altumsätze des Karstadt-Warenhauses durch Bestandsanbieter in Kaiserslautern gebunden werden. Mit Betriebsaufgabe des Karstadt-Warenhauses ist dieser Umsatz nicht verpufft, sondern auf Bestandsanbieter mit gleichen Sortimenten in Kaiserslautern übergegangen. Im Ergebnis führt dies natürlich zu einem leicht verzerrten Bild, denn die Flächenleistungen im Bestand (insbesondere beim modischen Bedarf) erhöhen sich deutlich. Die Berücksichtigung dieser Tatsache und die ohnehin etwas niedriger anzusetzende Auslastung von Textilanbietern in Shoppingcentern (hohe Wettbewerbsdichte, leichte „Kannibalisierungseffekte“, hoher Anteil mit Filialisten) ergibt für die Auslastung des Angebotes mit modischen Bedarfsgütern ein zeitgemäßes Bild im Shoppingcenter und ein situationsrichtiges Bild in Kaiserslautern.

An dieser Stelle wird ausgeführt, dass auch das durch die Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ beauftragte Gutachterbüro Stadt+Handel nach derzeitigem Kenntnisstand mit ähnlichen durchschnittlichen Auslastungszahlen von Shoppingcentern argumentiert. So wird für ein 20.000 m² großes Shoppingcenter im rheinisch-bergischen Velbert (NRW) im modischen Segment eine Auslastungsspanne von 2.700 Euro/m² p.a. bis zu 3.200 Euro/m² p.a. (Worst Case) angegeben.

Ein direkter Vergleich von Umsatzgrößenordnungen, die vom Investor, der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, an anderen Standorten erzielt werden, ist aufgrund der jeweils deutlich unterschiedlichen örtlichen Kaufkraft und unterschiedlichem Einzugsbereich nicht als alleiniger Maßstab in Bezug auf eine verlässliche Aussage geeignet. Die in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise benannten Werte sind am Standort Kaiserslautern als Umsatz nach fachgutachterlicher Einschätzung durch die BulwienGesa AG sowie in Relation zu den von beiden Gutachtern benannten Werten für die Gesamtstadt Kaiserslautern nicht zu erwarten. Aus Sicht des Betreibers wäre es zwar wünschenswert, wenn in der Stadtgalerie doppelt so hohe Flächenleistungen (nach S+H: 4.000 €/m²) wie bei Karstadt (nach S+H: 2.000 €/m²) erreicht werden könnten. Dies ist jedoch nicht möglich und zeigt, dass hier Fehleinschätzungen in der von der Bürgerinitiative „Neue Mitte Kaiserslautern“ vorgelegten Expertise vorliegen müssen.

Zu III 3. Bezüglich der prognostizierten **Auswirkungen auf Nachbargemeinden** ist festzuhalten, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel 8) stattgefunden hat.
In der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zeigen die Ergebnisse (siehe Kapitel 8, Tabelle S. 64) eindeutig, dass insbesondere für die Gemeinden Enkenbach-Alsenborn, Weilerbach, Ramstein-Miesenbach, Landstuhl, Pirmasens, Homburg, Winnweiler, Rockenhausen und Kusel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz geforderte Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher eingehalten.

Zu III 4. Dass den Städten und Gemeinden bei der Realisierung eines Einkaufszentrums in integrierter Innenstadtlage ein **Planungsermessen** hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zugestanden wird und eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % im Rahmen der Abwägung möglich ist (siehe Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2011, Az: 1 C 11082/09), wird hiermit zum Ausdruck gebracht. Die Stadt hat sich bei Ihrer Abwägung der Interessen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der Verträglichkeit der angenommenen Umsatzumverteilungen auseinander gesetzt. Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt mit einem Magneten gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wurde, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Im Übrigen bleibt bei der vorgetragenen Anregung ohne Berücksichtigung, dass die „10 % Regelung“ als Methodik bei der Beurteilung von Vorhaben auf der „Grünen Wiese“ ihren Ursprung hat und eine direkte Übertragung auf Vorhaben in einer oberzentralen, integrierten Citylage bislang keine Bestätigung gefunden hat. Insofern stellt sich die Frage, ob Umsatzverlagerungen in angrenzenden Lagen der Innenstadt überhaupt Gegenstand der Abwägung sein können.

Die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung hat sich trotzdem mit den Umsatzumverteilungen befasst und hierbei eine akzeptable Umsatzverlagerung abgeleitet. Die Stadt hat sich diese Beurteilung zu Eigen gemacht. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes nach wie vor wieder reaktiviert werden können. Das Einzelhandelverträglichkeitsgutachten wird daher als schlüssig, nachvollziehbar, transparent und plausibel betrachtet.

Zu IV. Einwendungen gegen Verkehrsgutachten vom Oktober 2011:

Zu IV 1. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine **Kostenschätzung** für die geplanten Straßenbaumaßnahmen erstellt. Diese dient der Stadt als Straßenbaulastträger als Basis für die Beantragung von Fördermitteln und für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen. Soweit die Kosten für Straßenbaumaßnahmen für die Bebauungsplanverfahren relevant sind, wurden sie jetzt in die Begründung aufgenommen.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung sind den Begründungen zu den Bebauungsplänen "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" (Kapitel 12) zu entnehmen.

Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu IV 2. Das **Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte sowie durch Kunden der Stadtgalerie** wurde durch den Gutachter auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens; Ausgabe 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung; 2000) ermittelt.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 11.4.2011 war die Verkaufsfläche auf maximal 20.900 m² und die **Dienstleistungs- und Gastronomiefläche** zunächst auf maximal 2.500 m² Nutzfläche begrenzt. Nach dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 und vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Dienstleistungs- und Gastronomiefläche auf 3.200 m² Bruttogeschossfläche (inklusiv Centermanagement) angepasst. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung, die bereits vor dem Grundsatzbeschluss durchgeführt wurde, waren die vom Betreiber der geplanten Stadtgalerie gelieferten Flächenangaben zu Grunde gelegt worden. Dabei wurde für die Einzelhandelsnutzung zum damaligen Stand der Planung eine Verkaufsfläche in der Summe von ca. 21.200 m² und für die gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Dienstleistungen) eine Bruttogeschossfläche von 1.600 m² (siehe Anlage 5 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt.

Das Gutachterbüro hat die vor der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Daten auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Verkehrsabschätzung geprüft und festgestellt, dass bezogen auf die Spitzenstunde keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da diese im Wesentlichen durch den Kundenverkehr der Verkaufsfläche bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung, vor allem die Gastronomie, erzeugt in einem Einkaufzentrum kaum eigenen Verkehr. Die Gastronomie stellt vielmehr ein Angebot für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen dar. Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen der gewerblichen Flächen hat diesen Effekt auf Grund des geringen Anteils an der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung der gewerblichen Flächen, unter Berücksichtigung dieses Effektes, kommt daher zu einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie es im Verkehrsgutachten ermittelt wurde.
Zudem wurden bei der Berechnung des Kundenverkehrs, wie oben dargelegt, eine höhere Verkaufsfläche berücksichtigt, also ca. 300 m² mehr als gemäß Grundsatzbeschluss zulässig sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Anpassung eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßennetz nicht erwarten lässt und somit eine Überarbeitung der Berechnung des Verkehrsaufkommens der Stadtgalerie auf Grundlage veränderter Nutzungskennziffern nicht notwendig war.

Die o.g. Fachliteratur liefert anerkannte Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung. Danach wird die Anzahl der Kunden und Beschäftigten auf Grundlage von Flächenangaben für die geplanten Nutzungen ermittelt. Mögliche Ankündigungen in der Öffentlichkeit zu Kunden- und Beschäftigtenzahlen sind hingegen subjektive Einschätzungen und finden im Hinblick auf ein einheitliches Verfahren keine Berücksichtigung.

Wie der Anlage 5 zu entnehmen ist, beträgt der Kfz-Besetzungsgrad im Kundenverkehr für die Bereiche Elektro, Textil, Sport und Bücher 1,4 Personen/Pkw und für die übrigen Shops 1,5 Personen/Pkw.

Zu IV 3. Bezüglich der **Wahl der Begrifflichkeiten** wird darauf hingewiesen, dass die zu untersuchenden Fälle einheitlich für alle Gutachter festgelegt wurden. Sie wurden wie folgt definiert:

Ist-Situation:
- Verkehrsführung basierend auf der aktuellen Situation (2011),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
- Das bestandsgeschützte Karstadt-Kaufhaus ist bei der Ist-Situation berücksichtigt, um die höhere Belastung (Worst Case Betrachtung) als Puffer bei der Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen.

Prognose-Nullfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation (2011) zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus der Einzelhandelsnutzung „Karstadt“ (12.000 m² VK) und öffentlicher Parkplatz (altes Pfalztheater),
- bauliche Situation basierend auf der aktuellen Situation (2011) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfall:
- Verkehrsführung basierend auf dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Kaiserslautern inklusive Anpassung der Zentralen Bushaltestelle (ZOB),
- Verkehrsmengen basierend auf der aktuellen Situation zzgl. der Verkehrsmengen resultierend aus dem planbedingten Mehrverkehr (Stadtgalerie Kaiserslautern 20.900 m² VK + 2.500 m² Gastronomie-& Dienstleistungsflächen) mit 490 Stellplätzen (Stadtgalerieparkhaus),
- bauliche Situation basierend auf der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung (innerhalb des Geltungsbereiches), bauliche Situation, basierend auf der aktuellen Situation (2011)

Der Vergleich der einzelnen Fälle zeigt deutlich, dass der wesentliche Grund für die veränderten Verkehrsbelastungen in dem untersuchten Bereich in der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Stadtmitte liegt (Vergleich Istfall mit Prognose-Nullfall). Die Veränderungen der Verkehrsbelastung im Vergleich zwischen Planfall und Prognose-Nullfall sind demgegenüber erheblich geringer. Dabei kommt es in einigen Straßen (z. B. Humboldtstraße, Fackelwoogstraße) zu deutlichen Zuwächsen, während die Verkehrsbelastungen in anderen Straßen (z. B. Fruchthallstraße, Königstraße) erheblich zurückgehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Veränderungen in der Verkehrsbelastung wurden die Gutachten zum Thema Schall und Klima bzw. Lufthygiene erstellt. Dabei wurde untersucht, ob gesetzliche Grenzwerte überschritten sind und ob für die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf z. B. Lärmvorsorge besteht. Die einzelnen Ergebnisse sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Zu IV 4. **Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie** kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie

grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Parkierung“ ist zulässig, da nur ein Betrieb festgesetzt ist. Das BVerwG hat diese Festsetzungsmöglichkeit mehrfach bestätigt (siehe BVerwG vom 3.4.2008 und OVG Koblenz Urteil vom 30.12.2010).

Die Innenstadtverträglichkeit ist, wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" dargelegt, durch die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung der BulwienGesa AG hinreichend nachgewiesen.

Mit der Nennungen der Sortimentsbereiche i.V.m. der Aufsplittung in bis zu 18 Untergruppen in den Textlichen Festsetzungen ist eine hinreichend bestimmte Konkretisierung vorgenommen worden (OVG Koblenz, 15.11.2010 1 C 10320/09. OVG). Die gewählte Abgrenzung steht im Einklang mit den Ermittlungen der BulwienGesa AG in der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung; hierdurch ist auch die Verträglichkeit bestätigt.

Eine Umgehung des Bauplanungsrechts ist nicht entstanden, da die Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zu VI. Fachgutachten Klima und Lufthygiene, Aufwirkungen nach BImSchV

Es werden Einwendungen unter Bezugnahme auf die 16. BImSchV vorgetragen. Die vorgetragene Vermutung, dass die in dem Fachgutachten Klima und Lufthygiene zu Grunde gelegten Daten fehlerhaft ermittelt seien, wurde nicht begründet. Eine abwägende Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Vermutung kann daher nicht stattfinden.

Tatsache ist, dass im Bereich der Maxstraße erhebliche Verkehrsmehrbelastungen und damit einhergehende Geräusch- und Abgasemissionen entstehen werden. Dies wurde in dem Fachgutachten umfassend dargelegt und die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen festgelegt. Welche Immissionsbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen (Zumutbarkeitsgrenzen), ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. In dem Fachgutachten wird die Beurteilung auf der Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 39. BImSchV etc.) vorgenommen. Gemäß den anzuwendenden Rechen- und Beurteilungsvorschriften wurden die Bereiche mit

Ampelanlagen mit den entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Das Fachgutachten Klima und Lufthygiene verschweigt nicht, dass es zu Feinstaub- und NO_2-Belastungen kommen könnte, ggf. sogar die Grenzwerte bei der NO_2-Belastung überschreiten werden könnten.
Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch einen entsprechenden Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind als beachtlicher Belang daher ordnungsgemäß berücksichtigt.

Zu VII. Lichttechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult

Zum Aspekt der zu erwartenden **Verschattung durch den geplanten Baukörper** wird darauf hingewiesen, dass es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen dargestellt.

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

Wie in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.5 ausgeführt, kommt es bei der Verwirklichung an zwei Standorten zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

Die **Streulichtemissionen vom Baukörper** durch Schaufensterbeleuchtung etc. sind in der Lichttechnischen Untersuchung behandelt worden. Die Lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. einer Stadtgalerie insgesamt nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 (Leitfaden der internationalen Beleuchtungskommission) im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Zur **Lichtbelästigung durch das Parken in den Obergeschossen** wird auf die Lichttechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung) verwiesen.
Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Die Untersuchung empfiehlt, bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks lichttechnische Optimierungen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen, da im Rahmen der Bebauungsplanung noch keine Details der Beleuchtung vorliegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

13. Eigentumsgemeinschaft, Fruchthallstraße

Von einem Mitglied einer Eigentumsgemeinschaft in der Fruchthallstraße wurde vorgetragen (Zitat):

1. „Die Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung sind unvollständig.
<u>Begründung:</u> Es sind das Grundgesetz (GG) und die Verfassung für Rheinland-Pfalz zu beachten.

2. Unzureichende Prüfung auf Bauwerkerschütterungen durch den Omnibus-/LKW-Verkehr insbesondere im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen auf die angrenzende Bebauung insbesondere der Altgebäude.
*<u>Begründung:</u> In den Bauleitplänen, sowie deren beigefügten gutachterlichen Stellungnahmen zu den einzelnen Sachgebieten wird nicht bzw. nur unzulänglich auf die Fragestellung der Bauwerkserschütterung durch den Verkehr eingegangen. Im Schalltechnischen Gutachten Bericht M94 088/1 heißt es hier „**6.9.1 Erschütterungsauswirkungen** Relevante Erschütterungen können durch Kfz-Verkehr faktisch nur durch Straßenunebenheiten hervorgerufen werden. Solche Unebenheiten können z. B. Bodenwellen, tief liegende Kanaldeckel, Überfahren von Bordsteinen, etc. darstellen. Als relevante Immissionsorte können die archäologischen Ausgrabungen im Bereich Burgstraße/Maxstraße, das Casimirschloss und die Reste der Kaiserpfalz angesehen werden. Als einen weiteren Immissionsort kann die Fruchthalle in ihrer Funktion als Veranstaltungssaal, auch für klassische Konzerte, angesehen werden. Mögliche relevante Erschütterungen können potenziell durch den Lkw-Verkehr und die Omnibusse erzeugt werden.*

Durch die Neuordnung der Verkehre sowie der Haltestellen im Bereich Fruchthallstraße und Burgstraße sind allerdings keine neuen Anregesituationen zu erwarten. Es sollte aber bei baulichen Maßnahmen darauf geachtet werden, dass Fahrbahnunebenheiten vermieden werden:“
Jedoch wird nicht auf die Frage eingegangen, wie sich die durch das Halten in bzw. Anfahren aus den Bushaltebuchten der Omnibusse entstehenden Krafteinleitungen in den Untergrund auf die angrenzenden Altgebäude auswirkt. Durch die dynamische Belastung resp. Krafteinleitung sind Vibrationen resp. Bauwerkserschütterungen auf Grund der neuen Verkehrs-/Bushaltestellensituation und der vorhandenen Bauwerkkonstruktion zu erwarten. Gleiches gilt für das Anfahren und Abbremsen von Omnibussen und LKWs im Bereich der Straßenkreuzungsanlagen.
Da Schädigungen immer wesentlich sind und zudem der Störer auf den Zustand eines Hauses Rücksicht zu nehmen (OLG Schleswig OLGReport 2007, 93) hat, sind Beschädigungen unseres Eigentums zu unterlassen oder durch Zahlungen zur Änderung der vorhandenen Gebäudekonstruktion auszugleichen.

3. Einwirkungen von haltenden Omnibussen mit laufendem Motor, sowie von Geräuschen von Personengruppen im Bereich der Bushaltestellen wurde im Schalltechnischen Gutachten nicht beachtet.
<u>Begründung:</u> Im Bereich zuvor genanntes Objektes ist mit einem weitaus höherem Lärmpegel durch die Bushaltestellen und Kreuzungsanlagen zu rechnen als dies im Gutachten berechnet wurde, da nur Verkehrs- (genauer des laufenden Verkehrs) und Gewerbegeräusche berücksichtigt wurden, nicht jedoch Geräusche wie etwa von mit laufendem Motor haltenden Omnibussen und Personengruppen im Bereich der Bushaltestelle. Die Schädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch die Bezahlung von passiven Schallschutzmaßnahmen auszugleichen.

4. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der dynamischen und statischen Einwirkungen durch die geänderte Verkehrssituation und die neu gestalteten Bushaltestellen auf die Gebäudekonstruktion der angrenzenden Altgebäude vorgenommen.
<u>Begründung:</u> Durch dynamischen und statischen Einwirkungen durch die geänderte Verkehrsituation und die neu gestalteten Bushaltestellen kann es zu Einwirkungen auf den Untergrund und somit zu eventuellen Nachverdichtungen resp. anderweitigen Bodenveränderungen kommen, welche Schäden der Gebäudekonstruktion hervorrufen können. Die Beschädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch Zahlungen zur Änderung der vorhandenen Gebäudekonstruktion auszugleichen.

5. Es wurde keine Untersuchung gem. BImSchG hinsichtlich Luftverunreinigung im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen durchgeführt.
<u>Begründung:</u> Im Bereich zuvor genanntes Objektes ist auf Grund der Bushaltestellen und Kreuzungsanlage mit einem erhöhtem Aufkommen von Feinstaub und Abgasen zu rechnen.

Die Schädigung der Luftqualität und Beeinträchtigung der Wohnqualität unserer Mieter und der damit für uns einhergehenden Schädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch Zahlung geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

6. Das Schalltechnische Gutachten nimmt keine Bewertung unseres zuvor genannten Objektes hinsichtlich Lärmpegel im Bereich der Schneiderstraße auf Grund der geplanten veränderten Verkehrssituation vor.
Begründung: siehe 4.

7. Es wurde keine Untersuchung gem. BImSChG hinsichtlich Luftverunreinigungen durch geruchsbelästigende Stoffe durchgeführt.
Begründung: Die Schädigung der Luftqualität und Beeinträchtigung der Wohnqualität unserer Mieter aufgrund von Küchenabluftanlagen von gastronomischen Betrieben in der geplanten „Mall“ wurde nicht untersucht. Eine damit eventuell für uns einhergehende Schädigung unseres Eigentums ist zu unterlassen oder durch Zahlung geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

8. Das Schalltechnische Gutachten ist nicht objektiv.
Begründung: Das mit dem Schalltechnischen Gutachten beauftragte Ingenieurbüro ist durch seine „Nähe“ (durch geschäftliche Beziehungen und Mitgliedschaft in Interessenvereinigungen und Verbänden) zum Investor ECE anscheinend voreingenommen.

9. Die geplanten Bushaltebuchten werden anscheinend nicht gem. geltenden Vorschriften ausgeführt.
Begründung: In den Bauleitplänen beiliegenden Unterlagen sind keine Ein-/Ausfahrbereiche für die Bushaltebuchten vorgesehen.

10. Die Kosten der notwendigen Neugestaltung der Verkehrssituation im Bereich unseres zuvor genannten Objektes sind dem Verursacher und nicht uns in Rechnung zu stellen.
Begründung: Die durch die für den Betrieb der „Mall“ notwendige Neugestaltung der Verkehrssituation ist nicht den Anliegern, sondern dem Verursacher, sprich dem Investor ECE in Rechnung zu stellen.

11. Die Kosten der geplanten Verlegung des Abwasserkanals im Bereich der Fruchthallstraße vor unserem zuvor genannten Objekt ist nicht notwendig.
Begründung: Die Erschließung unseres zuvor genannten Objektes erfolgte bereits und der momentane Anschluss an das Abwassersystem ist ausreichend. Die geplante notwendige Verlegung aufgrund der Errichtung der „Mall“ ist dem Verursacher sprich dem Investor ECE in Rechnung zu stellen.

12. Eine Erreichbarkeit unseres zuvor genannten Objektes durch die Rettungsdienste insbesondere eine dauerhafte Möglichkeit der Andienung durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten.

<u>Begründung:</u> Während den geplanten Baumaßnahmen ist sicherzustellen, das insbesondere im Falle eines Brandes, die Rettung von Personen aus dem Objekt sichergestellt wird. Wir fordern Sie hiermit auf, uns darüber schriftliche Stellungnahmen einschl. Zusicherung der Rettungsdienste über die Versorgung, mit 4 Wochen Vorlauf vor Beginn jedweder Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zu übersenden.

13. Die vorgesehene Anzahl der gem. Bauleitplanung zugelassenen Stellplätze auf dem Gelände der „Mall" des Investors ECE in Höhe von 490 Stück entspricht nicht der rechnerisch Anzahl notwendiger Stellplätze in Höhe von ~ 597 Stück. <u>Begründung:</u> Gem. Stadtrechtsausschuss der Stadtverwaltung Kaiserslautern, sowie des Referates Bauordnung sind Zitate „alle gleich" und bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist der Mittelwert der VV Stellplätze RLP anzusetzen eine Anrechnung des ÖPNV ist nicht gestattet. Die fehlenden notwendigen 107 Stellplätze sind nun entweder im Umkreis von 500 m grundrechtlich nachzuweisen oder durch Zahlung eines Geldbetrages. Im vorliegenden Fall wären ~ 107 Stellplätze a € 12.000,00 (Zone I) sprich € ~ 1.284.000,00 als Ablösebetrag der Stellplatzverpflichtung zu zahlen. Wir fordern Sie auf uns die Unterlagen über den genannten Sachverhalt umgehend zu übergeben. Bei einer anderweitigen Regelung weisen wir Sie auf die Verletzung des Art. 3 GG im Zusammenhang mit einer von uns gestellten Baugenehmigung hin.

14. Im Falle, dass Omnibusse von der Fruchthallstraße in die Schneiderstraße abbiegen werden, ist der Kurvenradius für sog. Doppelgelenkbusse zu klein. <u>Begründung:</u> Gem. geltenden Vorschriften ist der Kurvenradius für Doppelgelenkbusse unterschritten, so dass die Gegenfahrbahn mitbenutzt werden muss."

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Zu 1.) Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen basieren auf den hierin genannten **gesetzlichen Bestimmungen**. Dass diese gesetzlichen Grundlagen auf dem Grundgesetz basieren müssen, ist in den jeweiligen Gesetzgebungsverfahren zu beachten. Da kein direkter Bezug der getroffenen Festsetzungen zum Grundgesetz (GG) und der Verfassung von Rheinland-Pfalz besteht, ist eine Aufnahme in die gesetzlichen Grundlagen nicht erforderlich.

Zu 2.) Durch die verkehrliche Neuordnung in der Stadtmitte ergibt sich eine deutliche Reduzierung des Verkehrs für die Fruchthallstraße und Königstraße. Damit verbundenen werden auch **Bauwerkerschütterungen** durch den Omnibus-/LKW-Verkehr, auch im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen, geringer werden. Da bei einer Abnahme der Verkehrsbelastungen geringere Einflüsse durch Erschütterungen auf die Altbebauung ausgehen als im Bestand, war eine Abschätzung der Erschütterungen in der Fruchthallstraße nicht erforderlich.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sollen bei den Ausbaumaßnahmen und der Festlegung des Unterbaus nach dem Stand der Technik Berücksichtigung finden.

Zu 3.) Die **Einwirkungen von haltenden Omnibussen mit laufendem Motor (Parkflächenlärm von öffentlichen Zentralbusstellen)**, sowie von Geräuschen von Personengruppen im Bereich der Bushaltestellen wurden hinsichtlich Relevanz vorab geprüft und als irrelevant eingestuft (siehe Abschnitt 6.4.2 des Schalltechnischen Gutachtens).

Zunächst ist festzuhalten, dass die Veränderung durch die Verkehrsneuordnung und Verkehrsberuhigung im Gutachten dargestellt ist. Hierbei sind auch die Busbewegungen mit enthalten. Die Einwirkungen von haltenden Omnibussen an den zentralen Bushaltestellen, sowie von wartenden sowie ein- und aussteigenden Personen wurden mit einem Worst-Case-Ansatz durch den Fachgutachter geprüft und festgestellt, dass die Verkehrsgeräusche deutlich überwiegen und keine relevante Pegelerhöhung durch die haltenden Omnibusse und die hier anwesenden Personen zu erwarten sind. Da keine Relevanz festgestellt wurde, war eine vertiefte Darlegung des Sachverhalts nicht notwendig.

Die lediglich lokal wirkenden Geräuschanteile werden des Weiteren als abwägungsunerheblich bewertet, da das öffentliche Interesse an der Haltestellenanordnung ohnehin überwiegt und an dem Platz bereits (rechtskräftig) Haltestellen auch vorher waren. Insofern ergibt sich dadurch keine neue akustische Situation.

Zu 4.) Die Anregungen (keine Untersuchungen hinsichtlich der dynamischen und statischen Einwirkungen auf die Gebäudekonstruktion der angrenzenden Altgebäude) sind unter der Ziffer 2 bereits beantwortet.

Zu 5.) Bei dem **Fachgutachten Klima und Lufthygiene** sind auch die Verkehrsbelastungen durch den ÖPNV (als Lkw-Anteile) in die Berechnungen eingestellt wurden. Durch die gewählten Eingangsparameter ist auch die Luftverunreinigung im Bereich der Bushaltestellen und Straßenkreuzungsanlagen berücksichtigt. Eine Beurteilung erfolgt dort nicht, da sich dort keine Menschen dauerhaft aufhalten.

Zu 6.) Im Schalltechnische Gutachten wurden die zu erwartenden **Lärmpegel auch im Bereich der Schneiderstraße** auf Grund der geplanten Verkehrssituation in die Berechnungen eingestellt.

Zu 7.) Mögliche erhebliche **Belästigungen durch Küchenabluftanlagen** von gastronomischen Betrieben in der geplanten „Mall“ sind durch die Entfernungen zum Objekt des Einwenders nicht zu erwarten. Des Weiteren können Auswirkungen untergeordneter technischer Anlagen im Rahmen eines Bebauungsplans noch nicht abschließend beurteilt werden. Sofern hier Problemlagen zu erkennen wären, müssten diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgegriffen werden.

Die Durchführung einer Abschätzung bezüglich erheblicher Belästigungen durch Küchenabluftanlagen von gastronomischen Betrieben im Rahmen des Bebauungsplans war daher nicht erforderlich

Zu 8.) Eine **Voreingenommenheit des das Schalltechnische Gutachten bearbeitenden Büros** wird nicht gesehen. Die vorgelegten Unterlagen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und lassen eine nicht objektive Beurteilung nicht erkennen.

Zu 9.) Die **Befahrbarkeit für Busse** (Solo- und Gelenkbusse) wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung **entwurfstechnisch nachgewiesen**. Die Befahrbarkeit der zentralen Bushaltestelle ist für sämtliche Linien bzw. Aufstellplätze gegeben – eine entsprechende Überprüfung wurde anhand von dynamischen Schleppkurven vorgenommen.

Zu 10.) Die Neuordnung der Verkehrsführung in der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem ein Ziel der Stadt. Als Voraussetzung zur Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Ost-West-Achse baut die Stadt deshalb seit den 1980er Jahren in mehreren Abschnitten Nord- und Südtangente als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen aus. Die **voraussichtlichen Kosten für die neue Verkehrsführung** sind dem Kapitel 12 in den Begründungen zu den Bebauungsplänen zu entnehmen.

Die Finanzierung der Neugestaltung der Verkehrssituation erfolgt grundsätzlich über den städtischen Haushalt. Für die Erhebung von Anliegerbeiträgen gibt es gesetzliche Grundlagen. Danach werden die Anlieger nur zu Beiträgen herangezogen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land Rheinland-Pfalz gibt es entsprechende Vorschriften, die eine Förderung nur zulassen, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Zu 11.) Die Erschließung des genannten Objekts stellt eine untergeordnete Erschließung in der Form eines Hausanschlusses dar. Bei dem zu verlegenden Kanal handelt es sich um einen **Hauptsammelkanal**, der die Aufgabe hat, die gesammelten Abwassermengen zur Kläranlage zu leiten. Die vorhandene Gebäudeerschließung steht daher nicht in direktem Zusammenhang mit dem zu verlegenden Kanal.

Die Verlegung des Abwassersammelkanals muss des Weiteren im Gesamtkontext gesehen werden. Denn die Stadt Kaiserslautern verfolgt das Ziel, die Innenstadt in ihrem zentralen Bereich zwischen Fußgängerzone und Rathaus städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll insbesondere die Trennwirkung des Straßenzuges der Ost-West-Achse, der in der Innenstadt eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, reduziert und die bestehende Insellage zwischen dem historischen Gebäude der Fruchthalle und dem ehemaligen Karstadt Warenhaus aufgelöst werden.

Eine solche hochwertige Nutzung macht es erforderlich, Hindernisse aus dem Grundstück zu beseitigen und vorhandene Nutzungen und Anlagen zu entfernen. Im Zuge der vorgesehenen Neuordnung dieses innerstädtischen Bereiches muss auch der vorhandene Hauptsammler, der das Grundstück Fl.St.Nr. 24/1 (u. a. Karstadtvorplatz bis zum jetzigen Parkplatzgrundstück 312/6) durchquert, entfernt werden. Um dies zu ermöglichen, wird der Hauptsammler um die jetzige Parkplatzfläche herum gelegt.

Hierbei ist zu beachten, dass durch diese Maßnahme vorhandene Kanäle und Kanalabschnitte ersetzt werden, die bis zu 100 Jahre alt sind und insofern in absehbarer Zeit einer Erneuerung oder Sanierung hätten unterzogen werden müssen.

Die Refinanzierung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neue Stadtmitte“ erfolgt analog zu den Investitionen bei anderen städtebaulichen Projekten und führt weder zu einer Gebührenerhöhung noch zu einer direkten, maßnahmebezogenen Veranlagung von Anliegern.

Zu 12.) Gemäß dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans wird die **Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste** und eine dauerhafte Andienung durch die **Feuerwehr** nach der Realisierung aller Maßnahmen gewährleistet.
Durch eine Bildung von Erschließungs-/Bauabschnitten kann auch bei der baulichen Umsetzung der Maßnahmen eine Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste und eine dauerhafte Andienung durch die Feuerwehr gewährleistet werden.

Zu 13.) Der **Stellplatznachweis** ist Bestandteil des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nach LBauO. Können die notwendigen Stellplätze nicht in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden, so ist es möglich diese auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen oder, sofern die Gemeinde zustimmt, diese gemäß der Stellplatzablösesatzung abzulösen.

Zu 14.) Die Befahrbarkeit für Busse (Solo- und Gelenkbusse) wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung entwurfstechnisch nachgewiesen. Die Befahrbarkeit der zentralen Bushaltestelle ist für sämtliche Linien bzw. Aufstellplätze gegeben – eine entsprechende Überprüfung wurde anhand von dynamischen Schleppkurven vorgenommen.

14. Bürger, Siegelbach

Von einem Bürger aus Siegelbach wurde ein Lageplan abgegeben, in dem skizzenhafte Eintragungen enthalten sind. Hieraus ist zu entnehmen:

- „Hosenträgerlösung“: Umleitung Spittelstraße – Ludwigstraße – Maxstraße
- Anbindung Burgstraße – Schneiderstraße
- Weiterfahrt in die Eisenbahnstraße: keine Individualverkehr Nord-Süd-Durchfahrt, Abzweig an Allee- und Marxstraße. Nord-Südverkehr müsse über den Stiftsplatz / Karl-Marx-Straße bis zur Eisenbahnstraße geleitet werden.
- Busse zwischen Casimirsaal und Theaterparkhaus

Die Frage wurde aufgeworfen, ob eine Verlagerung der Spindel an die Ostseite der Stadtgalerie den Verkehrsengpass in der Humboldtstraße verbessern würde.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

Die Verkehrsführung im zentralen Bereich der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem immer wieder Gegenstand von Diskussionen. Verschiedene Untersuchungen, die in der Vergangenheit angestellt wurden, haben jedoch bisher aus unterschiedlichen Gründen keine zufrieden stellenden Ergebnisse ergeben, oder konnten nicht weiter verfolgt bzw. realisiert werden.

Im November 2008 hat der Bauausschuss der Stadt Kaiserslautern die Verwaltung beauftragt das aktuell vorliegende Verkehrskonzept Innenstadt auf seine verkehrs- und entwurfstechnische Machbarkeit hin zu überprüfen. Diese hat darauf hin das Ingenieurbüro R+T aus Darmstadt mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung beauftragt. Alternative Verkehrsführungen, wie von dem Bürger vorgeschlagen wurden dabei nicht untersucht.

Wie der Verkehrsuntersuchung in Kapitel 7 zu entnehmen ist, können die Verkehrsströme auch in der Humboldtstraße abgewickelt werden. Die verkehrstechnische Machbarkeit ist somit gegeben. Für eine Verlagerung der Erschließung des Parkhauses auf die Ostseite der Stadtgalerie besteht deshalb kein Anlass.

15. Architektenkammer, Kammergruppe 12 und der Planungsbeirat der Stadt Kaiserslautern

Der Planungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2012 mit den ausgelegten Bebauungsplänen befasst. Der Vorsitzende des Planungsbeirats bringt nachstehende Anregungen vor (Zitat):

„1. Nachdem die beiden Bebauungsplanentwürfe im Grundsatz zusammengehören, werden der Einfachheit halber die Anregungen des Planungsbeirates zusammengefasst.

2. Der Planungsbeirat bedauert, dass die Verwaltung sich auch bei der 2. Planauslegung nicht zur Veröffentlichung im Internet entgegen der Ankündigung vom 24.08.2011 entschieden hat. Dies würde der Bedeutung der Stadt als Wissenschaftsstandort entsprechen. Weiterhin empfehlen wir, ein begreifbares Modell der Situation sowie einen Rahmenplan für die Auslegung einzusetzen. Das hilft insbesondere den Bürgern, die Planungen zu verstehen. Des Weiteren fordern wir, wie es in der Schweiz verpflichtend ist, die Baumassen bei dieser sensiblen städtebaulichen Situation durch ein Baugespann vor Ort 1:1 darzustellen. Ebenso ist es nicht möglich, die vorhandenen Kennzahlen von GRZ und GFZ im Zusammenhang mit den Angaben zur Geschossigkeit belastbar zu prüfen. Hier fordern wir einen klaren Flächennachweis mit Angaben zu den vorhandenen und den zu erwartenden Flächen.

3. Die Unterlagen sind selbst für einen ausgebildeten Planer schwer zu lesen und zu verstehen. Der Planungsbeirat hat die Zeichnungen der Verkehrsplanung hinzugezogen, um Details wie z. B. den Umbau des Busbahnhofs besser erkennen zu können. Zusammenfassend ist die Präsentation der Unterlagen als äußerst dürftig zu bezeichnen und auf das vermeintliche Minimum beschränkt. Im Zusammenhang mit der Ausstellung im engen Flur des 13. OG`s kann man sich vorstellen, woran das von der Presse beschriebene geringe Interesse liegt. Daher bezweifeln wir, ob die Form der Auslegung in Verbindung mit der Wichtigkeit der Maßnahme den vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmen einhält.
Eine ausführliche Begründung ist auch Inhalt unserer Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach§ 3(1) BauGB.

4. Zentrales Thema der Bebauungspläne sind die Aufwertung und Umgestaltung einer neuen Stadtmitte. Dies erfolgt jedoch nicht im Sinne der Einrichtung eines öffentliches Raumes, sondern der Errichtung einer Mall und der Neuordnung des zentralen ÖPNV-Umsteigepunktes Rathaus-Schillerplatz. Hierfür werden die im Laufe der Stadtbaugeschichte geschaffenen Freiräume, öffentlichen Räume Fackelrondell und zentrale Grünfläche mit Stadtplatane und Fackelbrunnen aufgegeben.

5. Fackelrondell: Bei dem Fackelrondell, handelt es sich um einen zentralen städtischen Raum, der bereits vor einigen hundert Jahren angelegt, durch die Platzwände OT-Haus, Haus Hexenbäcker und den Gebäudeversprung in der Maxstraße sowie ehemals durch das Eingangsbauwerk des ehemaligen Pfalztheaters definiert ist bzw. wurde. Mit dem Bau der Karstadtunterführung wurde er in Teilen auf die Ebene – 1 verschoben, diente aber weiterhin als Gelenk und Berührungspunkt der Stadtquartiere. Ein Überbauung, wie im Bebauungsplan vorgesehen, kann diese Funktion nicht mehr übernehmen und stört den Bewegungsfluss und die Sichtbeziehungen. Es werden deshalb für den Bau einer Mall Alternativen gefordert, die das Stadtgefüge nicht zerstören und diesen öffentlichen Raum wieder aufwerten. Die Eintragung einer Passage oder Dienstbarkeit von der Fackelstraße zur Mühlstraße hebt die Barrierewirkung nicht auf. Es ist zu bezweifeln, dass diese, von wem auch immer unterhalten und betrieben, nicht ganztägig und zu jeder Jahreszeit offen zu halten ist. Außerdem fehlt hier die eindeutige Beschreibung dessen, was im Rahmen eines Bebauungsplans zur Sicherung dieser beabsichtigten Maßnahme führen soll. Wir fordern hierfür den Nachweiß der dauerhaften Sicherstellung, so wie es im Bebauungsplan als geradlinige Verbindung dargestellt wird.

6. ÖPNV-Umsteigepunkt: Die Umgestaltung des Busumsteigepunktes um die Stadtplatane und den Fackelbrunnen - nur mit Hilfe des Verkehrsplanes begreifbar- greift massiv in diesen öffentlichen Raum ein. Es werden bestehende Blickbeziehungen stark eingeschränkt, der Raum wird in Einzelflächen wie Restgrün, Unterstellhallen und Aufstellflächen für die Busse, Fahrbahnen, Gehwege, aufgeteilt. Das heißt, der im Bebauungsplan als Grünfläche bezeichnete Raum dient in großen Teilen als Verkehrsfläche. Daher ist hier der Bebauungsplan faktisch falsch und bedarf einer Änderung. Im Gegenzug sollte man dies als Chance begreifen und belässt den noch in seiner Gänze vorhandenen öffentlichen Stadtraum, der trotz des hohen Verkehrsaufkommens derzeit noch erlebbar ist und schafft Abhilfe. Wir halten es für zwingend notwendig, das veraltete ÖPNV Konzept (TOUCH AND GO) auf ein zeitgemäßes System umzustellen. Dies würde unter anderem im gesamten innerstädtischen Bereich besonders südlich der Fruchthalle zu einer Aufwertung führen.

7. Fruchthalle: Südlich der Fruchthalle soll für die Busse eine Fahrspur (2-Richtungsverkehr) eingerichtet werden. Durch das bestehende Bussystem bedingt gibt es wahrscheinlich keine andere Lösung (siehe oben). Die Chance hier vor der Fruchthalle die alte Marktfläche für vielseitige Nutzungen wieder Aufleben zu lassen ist deshalb nicht möglich oder zumindest weitgehend eingeschränkt. Das widerspricht der Gesamtintension des Bebauungsplans.

8. Verkehr: Auch ohne den Bau der Mall werden die im Stadtkern schon lange Zeit diskutierten und immer wieder verschobenen tiefgreifenden Eingriffe in die Verkehrsstruktur notwendig. Die Schaffung der verkehrsberuhigten Zonen insbesondere in der Fruchthallstraße wird begrüßt. Sie sollen den Verkehr in der Innenstadt reduzieren und helfen ein gesundes Umfeld zu schaffen.

Durch den Bau der Mall und Reduzierung des Straßenquerschnittes mit Bus- und Anliegerverkehr in 2 Richtungen wird diese Chance aufgegeben. Die Erschließung des Parkdecks in der Humboldtstraße bringt zusätzlichen Verkehr in die Innenstadt. Die geplanten Verkehrsknoten in der Pariser Straße, Maxstraße und Königstraße können dadurch in Spitzenzeiten den Verkehr nur bedingt aufnehmen. Die Umweltbelastungen steigen hier. Die Stellplatzfrage bleibt unbeantwortet. Dem zukünftigen Nutzer wird nur der Nachweis der verkehrsverträglich berechneten Stellplätze auferlegt. Allerdings ist nicht nachvollziehbar, wo die für die geplante Verkaufsfläche notwendigen restlichen Stellplätze nachgewiesen werden sollen. Hier wird ein eindeutiger Nachweis gefordert.

9. Umwelt, Stadtklima: Der Feststellung, dass durch den Baukörper der Mall eine weitere Aufheizung der Kernstadt nicht auszuschließen ist, steht der Verzicht auf eine Begrünung der Parkdecks gegenüber. Ziel ist die Verbesserung des Stadtklimas und nicht die Erhaltung des derzeitigen Zustandes. Es sollte alles dazu getan werden, die Lebensqualität der Kernstadt zu verbessern und dazu gehört auch die Begrünung von Parkdecks und Parkhäusern.

Aus unserer Sicht entscheidend ist der Mangel systematischer Umweltprüfung, hier der rechtlich definierten Schutzgüter wie Kultur- und Sachgüter. Die Umweltprüfung fragt nach den Wechselwirkungen (§2 UVPG/ §1(6) Nr. 7i BauGB) d.h. auch nach den Wechselwirkungen mit Kultur- und Sachgütern sowie menschliche Gesundheit - über die Grenzen des B-Planes hinaus. Wird nachgewiesen, dass die Sachgüter der Innenstadt, d.h. die Attraktivität an anderen Orten trotz Mall erhalten bleibt? Dazu zählen wir auch und gerade die Raumqualität der sonstigen Innenstadt, die durch die durchaus gewollte magnetische Sogwirkung der Galerie verändert, verfremdet, entleert wird.
Auf jeden Fall sind neue Raumqualitäten zu erwarten, die in die Untersuchungen einbezogen werden müssen.

Die Umweltprüfung endet nicht an der Grenze der B-Pläne. Die Nach- und Unterordnung unter das sog. Oberziel "Galerie" ist ohne eine diesbezügliche argumentative, bewertungssystematische, planerische Nachbesserung als ein Wegwägen zu bezeichnen und genügt nicht den rechtlichen Anforderungen einer Abwägung.

*10. **Zusammenfassung**: Die Grundstücke Karstadt, Fackelrondell und ehem. Pfalztheater im Zentrum der Stadt sind für **diese** vorgesehene Lösung einer Mall nicht geeignet. Diese Lösung bringt weitere Umweltbelastungen mit sich und zerstört den gewachsenen öffentlichen Raum, trennt Stadtquartiere und unterbricht langsam in Gang gekommene Entwicklungen im Stadtgefüge.*
Es sind Alternativen zu untersuchen, die letztendlich auch die städtebauliche Situation verbessern helfen. Es kann nicht sein, dass alle anderen Belange gegenüber dem Interesse zur Errichtung einer Mall zurückgestellt werden. Besonders im Bezug auf §1 (5) BauGB sehen wir die Abwägungen des Oberziels „Galerie“ kritisch.“

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.) Die zusammengefasst vorgetragenen Anregungen des Planungsbeirates wurden den einzelnen Bauleitplanverfahren zugeordnet.

Zu 2.) Von einer Veröffentlichung der Unterlagen im Internet wurde aufgrund des Umfangs der Unterlagen und der damit verbundenen Datengröße der einzelnen Dateien abgesehen, da dies zu technischen Problemen und damit verbundenen Unsicherheiten hätte führen können.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war ein Modell der Situation präsentiert worden. Da es keine wesentlichen Änderungen in den Bauvolumina gegeben hatte, wurde auf eine nochmalige Ausstellung des Modells verzichtet. Ein Baugespann, wie in der Schweiz vorkommend, hat in der Bundesrepublik Deutschland keine gesetzliche Grundlage und war im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht angeregt worden.

In die Begründung des Bebauungsplans sind die Inhalte der „Strategischen Masterplanung“ eingeflossen. Eine weitere Rahmenplanung wurde nicht als notwendig betrachtet, da die im Bebauungsplan abgehandelten detaillierten Angaben bereits im Focus der Planauslegung standen.

Eine Prüfung der Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Geschossigkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist es dagegen geboten, die die Baumasse bestimmenden Faktoren zu benennen. Dies ist geschehen.

Zu 3.) Bei der Erstellung der Planunterlagen war man sich durchaus bewusst, dass die umfangreichen und detaillierten Informationen zum Teil schwer zu lesen und zu verstehen sind. Aufgrund Komplexität des Planungsprozesses und im Hinblick auf eine angestrebte hohe Qualität der Unterlagen insbesondere für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens mussten Formulierungen gewählt werden, die im Einklang mit den Bauplanungs-, Verfahrens- und Umweltrecht stehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem Bebauungsplan die Schaffung des Baurechts im Vordergrund steht und demnach insbesondere die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen war. Die bautechnische Ausgestaltung der Verkehrsflächen wurde daher auch durch die beiliegenden Unterlagen zur Verkehrsplanung ergänzt.

Die gewählte Form der Auslegung entsprach den bewährten Gepflogenheiten. Durch die Präsentation der Unterlagen im 13. Obergeschoss konnten die im Baugesetzbuch geforderten Maßnahmen durch die Stadtverwaltung jederzeit sichergestellt werden. Zudem wurde im Foyer des Rathauses eine zusätzliche In-

formation aufgestellt.

Zu 4.) Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass die Zielsetzungen welche durch die Stadt im Rahmen der Bauleitplanung verfolgt werden, Bestandteil des städtischen Planungsermessens sind.

Zu 5.) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Erhaltung eines unbebauten zentralen städtischen Raums, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungsachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** wurden zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

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

Die Sicherung der ganztägigen Durchquerung des Einkaufszentrums ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu 6.) **ÖPNV-Umsteigepunkt**:
Der öffentliche Raum im Bereich der Stadtplatane und des Fackelbrunnens ist heute aufgrund seiner Insellage und der hohen Verkehrsbelastung in der Fruchthall- und Burgstraße wenig attraktiv und nur bedingt nutzbar. Durch die geplante Verkehrsberuhigung in der Fruchthallstraße wird dieser Bereich von seiner Insellage weitgehend befreit und an die Innenstadt angebunden. Zudem kann er als attraktiver Wartebereich unter Beibehaltung bzw. Neuanlage von Grünflächen neu gestaltet werden. Durch die Festsetzung M2 wird gewährleistet, dass mindestens 25% der Fläche als Grünfläche gestaltet werden.

Wie der Verkehrsuntersuchung (Kapitel 3.3.2) zu entnehmen ist, wurde die Konzeption des ÖPNV, insbesondere die Konzeption der zentralen Bushaltestelle in Abstimmung mit den Verkehrsverbund Rhein-Neckar und den betroffenen Verkehrsunternehmen entwickelt. Insofern kann nicht von einem veralteten ÖPNV Konzept gesprochen werden. Das bestehende „Rendez-vous“ System, stellt im Gegenteil, einen für die Fahrgäste attraktiven Fahrplan sicher, bei dem die Umsteigevorgänge ohne längere Wartezeiten abgewickelt werden können.

Zu 7.) Die Zulassung von **Busverkehr in der Fruchthallstraße** in Höhe der Fruchthalle widerspricht nicht der Gesamtintention des Bebauungsplanes. Ziel ist die Aufhebung der Insellage der Fruchthalle und die stärkere Anbindung an Schillerplatz bzw. Fußgängerzone. Die Fruchthallstraße weist heute in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von über 12.000 Kfz/24h auf (Ist-Situation der Verkehrsuntersuchung). Gemäß dem Planfall der Verkehrsuntersuchung reduziert sich der Verkehr auf unter 300 Kfz/24h. Der Bereich ist somit zwar nicht komplett verkehrsfrei, aber das Ziel einer deutlich besseren Anbindung wird erreicht.

Zu 8.) Die Ausführungen zur **Verkehrskonzeption und zur Verkehrsberuhigung** der Fruchthallstraße werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der künftigen Verkehrsbelastung und der verkehrstechnischen Machbarkeit wird auf die Verkehrsuntersuchung und die entsprechenden Gutachten zu den Umweltauswirkungen verweisen.

Der Stellplatznachweis ist Bestandteil des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nach LBauO. Können die notwendigen Stellplätze nicht in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden, so ist es möglich, diese auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen oder, sofern die Gemeinde zustimmt, diese gemäß der Stellplatzablösesatzung abzulösen.

Grundsätzlich kann bezüglich der Stellplätze folgendes festgehalten werden:

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“).

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Zu 9.) Umwelt, Stadtklima: Durch die Nutzung der Oberen Ebene als Parkdeck wird eine effektive städtebauliche Nutzung erreicht, jedoch gleichzeitig eine Dachbegrünung ausgeschlossen. Auf eine durchgängige Ausbildung von Pergolen, die begrünt werden könnten wird verzichtet, um hierbei nicht eine zusätzlich optisch wahrnehmbare Erhöhung des Gebäudes zu erreichen.

Im Umweltbericht sind als Schutzgüter die Themen Kultur- und Sachgüter insbesondere in den Kapiteln 4.6, 6.6 und 8.6 behandelt. Relevante Wechselwirkungen von Kultur- und Sachgütern auf die menschliche Gesundheit sind auch bezüglich der Veränderungen der räumlichen Bezüge in der Innenstadt nicht zu erkennen.

Die Forderung einer Nach- und Unterordnung unter das sogenannte Oberziel „Galerie“ i.V.m. einer argumentativen, bewertungssystematischen, planerischen Nachbesserung stellt eine verbale Aufblähung dar, ohne auf konkrete Sachzusammenhänge einzugehen und ist daher der Abwägung nicht zugänglich.

Zu 10. Die gefundene Lösung für ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie zeigt, dass eine funktionierende und wirtschaftlich tragfähige Lösung möglich ist.

16. Förderkreis zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V.

Es wird nochmals auf die Stellungnahme des Förderkreises zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V. zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen, in der Konfliktpunkte mit der Verkehrsplanung aufgezeigt und Anregungen für eine attraktive Stadtmitte vorgetragen wurden. Die Abwägung des Stadtrats ziele überwiegend auf die Belange des ÖPNV und die Bedeutung der zentralen Bushaltestelle ab. Der Förderkreis sieht darin eine positive Entwicklung, die unterstützt werde.

Weiterhin wird in der Stellungnahme auf den am 24.8.2009 beschlossenen Rahmenplan „Rathausumfeld – Casimirschloss – Kaiserpfalz“ hingewiesen. Dieser habe neben der Aufwertung und Erlebbarmachung des Rathausumfeldes und der historischen Zeugnisse von Burg und Schloss – auch Theater – eine wesentliche Zielsetzung auch darin, diesen für eine lebendige Stadtmitte wesentlichen Bereich an die Innenstadt bzw. Fußgängerzone anzubinden. Wichtige stadtplanerische Zielsetzung müsse es sein, Trennungseffekte zu reduzieren und eine Zerschneidung und Insellage des Rathausumfeldes zu vermeiden.

Im öffentlichen Anhörungsverfahren würde dem Bürger in den Darstellungen und der Modellplanung eine ausgewogene Freiflächenplanung mit großen fußläufigen Bereichen vor der Kaiserpfalz suggeriert, was aber mit den tatsächlichen Planungen nicht im Entferntesten übereinstimme. Damit würden die Auswirkungen der Verkehrsplanung unrichtig dargestellt und die tatsächlichen Auswirkungen und Ausmaße der Verkehrsführung verharmlost. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme vom 16.6.2011 auf den Seiten 7 und 17 verwiesen.

In dem Schreiben der Stadtverwaltung Kaiserslautern vom 24.8.2011 an den Förderkreis würde zwar ausgeführt, dass die Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie soweit als möglich berücksichtigt werden sollen und auch ein Mindestabstand von drei Metern des Fahrbahnquerschnitts der Burgstraße zu den Ausgrabungen der Kaiserpfalz eingehalten wird. Zu den Bedenken der Verkehrsplanung und der Dimensionierung der Fahrverkehrsflächen, die zweifelsfrei eine erhebliche Zerschneidung der Stadtmitte bedeuten, würde nicht eingegangen. Hierin sieht der Förderkreis einen Abwägungsmangel und erhebt aus diesen Gründen erneut erhebliche Bedenken gegen die Verkehrsplanung.

Dies werde auch aus der Aufgabenstellung, die an die Verkehrsplanung gestellt wurde, deutlich. Vorrangig ginge es hierbei um die verkehrliche Machbarkeit der Realisierung einer Stadtgalerie am Standort Alter Theaterplatz/Karstadt, um die Anlage einer zentralen Bushaltestelle und um die Verkehrsberuhigung Fruchthallstraße.

Im Auslegungsexemplar der Verkehrsuntersuchung zur „Neuen Stadtmitte“ würde nicht dargestellt, ob alternative Verkehrslösungen, die eine Entlastung der Burgstraße und damit eine Reduzierung der Fahrverkehrsflächen zum Inhalt haben, ausreichend untersucht seien. Es fänden sich keine Alternativlösungen wie beispielsweise eine stärkere Verlagerung des nicht zielgebundenen Verkehrs auf die Ludwigstraße und deren Auswirkungen.

Tragfähige Alternativen, die eine Jahrhundertchance ermöglichen könnten, nämlich die Anbindung des Rathausumfeldes an die „Neue Stadtmitte“ und die Entwicklung eines attraktiven Freiraums mit den Funktionen Erholen, Kultur, Erleben in Synergie mit der Funktion Einkaufen zu verbinden, würde hier unzureichend beachtet und vertan. Damit sei kein transparenter Entscheidungsprozess möglich, weswegen der Förderkreis zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V. an seinen nicht ausgeräumten Bedenken festhalte und den Stadtrat hiermit ausdrücklich bitte, eine stadtverträgliche Lösung im Entscheidungsprozess abzuwägen.

Abwägungsvorschlag:

Die Abwägung des Stadtrats über die Anregungen aus der Stellungnahme des Förderkreises zur Erhaltung der Kaiserpfalz e.V. zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nochmals bekräftigt.

Auf den Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“ wird in den Begründungen zu den Bebauungsplänen ausdrücklich Bezug genommen.

Die stadtplanerische Zielsetzung, Trennungseffekte in der City zu reduzieren wird bestätigt. Bei der Zielsetzung eine „Aufhebung der Insellage“ zu erreichen stand jedoch immer der gesamte Raum zwischen Karstadt und Fruchthalle im Vordergrund. Eine Projektion dieser Zielsetzung auf die „Insellage des Rathausumfeldes“ wäre eine neue, bislang nicht formulierte Zielsetzung. Aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen wird diese jedoch nicht als realisierbar angesehen.

Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des BauGB (§ 3 Abs. 2 BauGB), bilden ausschließlich die in der Zeit vom 20.12.2011 bis 27.01.2012 im Referat Stadtentwicklung **ausgelegten Planunterlagen**. Darin sind die Auswirkungen der Planung richtig dargestellt. Insbesondere der Verkehrsuntersuchung kann die geplante Gestaltung der Verkehrsanlagen entnommen werden.

Es wird wie bereits erwähnt, darauf verwiesen, dass die **Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie** berücksichtigt wurden. Die Gestaltung der Burgstraße und die Berücksichtigung der Kaiserpfalz wurde in Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vorgenommen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass durch Neuorganisation der zentralen Haltestelle der Bereich vor der Kaiserpfalz künftig weitgehend frei von Bussen und Fahrgastwarteflächen ist. Zudem ist auch die Zerschneidung der Stadtmitte durch die Ost-West-Achse künftig deutlich geringer als heute, da der Verkehr in der Burgstraße gebündelt wird und die Fruchthallstraße frei vom motorisierten Individualverkehr ist.

Die Verkehrsführung im zentralen Bereich der Innenstadt von Kaiserslautern ist bereits seit längerem immer wieder Gegenstand von Diskussionen. Verschiedene Untersuchungen, die in der Vergangenheit angestellt wurden, haben jedoch bisher aus unterschiedlichen Gründen keine zufrieden stellenden Ergebnisse ergeben, oder konnten nicht weiter verfolgt bzw. realisiert werden.

Im November 2008 hat der Bauausschuss der Stadt Kaiserslautern die Verwaltung beauftragt das aktuell vorliegende Verkehrskonzept Innenstadt auf seine verkehrs- und entwurfstechnische Machbarkeit hin zu überprüfen. Diese hat darauf hin das Ingenieurbüro R+T aus Darmstadt mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung beauftragt. Alternative Verkehrsführungen, wie vorgeschlagen wurden dabei nicht untersucht.

17. Bürgerin, Hahnenbalz

Es wird Bezug genommen auf die Aussagen zu den Lärmemissionen und den geringen Überschreitungen bei den NO_2 Werten und ausgeführt, dass man großzügig übersehe, dass sich im Plangebiet das Burggymnasium befinde. Das Plangebiet und damit die Schule erleide bereits die Belastungen des Innenstadtverkehrs und den Lärm überfliegender Flugzeuge. Bei der Planung der Neuen Stadtmitte müssten Gesundheit und Lernqualität erstrangig behandelt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Überschreitungen der NO_2 Grenzwerte betreffen lediglich einen kleinen Bereich in der Maxstraße. Im Bereich des Burggymnasiums sind keine Grenzwertüberschreitungen vorhanden, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Die Belastung durch den Fluglärm ist bekannt, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, so dass diesbezüglich keine Abwägung getroffen werden kann.

Wie in Kapitel 9.4 der Begründung ausgeführt, besteht für das Burggymnasium jedoch dem Grunde nach ein Anspruch aus der 16. BImSchV. Sofern nicht bereits eine entsprechende Schallschutzdämmung der Fenster vorhanden ist, erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eine Lärmsanierung, durch die an den betroffenen Fassaden auch eine Minderung der Fluglärmbelastung erreicht werden kann.

18. Bürger, Flurstraße

Der Bürger führt aus, dass er als Schüler des Burggymnasiums mit der voraussichtlichen Mehrbelastung durch die geänderte Verkehrsführung und den damit verbundenen absehbaren Überschreitungen bei den NO_2 Werten nicht einverstanden sei.

Die Intensivierung des Verkehrs am Burggymnasium sehe er kritisch. Der Unterricht in den Klassenräumen zur Maxschule sei bereits heute durch den Verkehrslärm erschwert. Ein Lüften während des Unterrichts sei heute bereits kaum möglich, aber aufgrund der Größe der Klassenräume unbedingt notwendig. Die Situation verschärfe sich während der Sommermonate und der Prüfungszeit.

Abwägungsvorschlag:

Wie in Kapitel 9.4 der Begründung ausgeführt, besteht für das Burggymnasium dem Grunde nach ein Anspruch aus der 16. BImSchV. Sofern nicht bereits eine entsprechende Schallschutzdämmung/Belüftung der Fenster vorhanden ist, erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eine Lärmsanierung, durch die an den betroffenen Fassaden auch eine Minderung erreicht werden kann.

Eine Überschreitung bei den NO_2 Werten ist am Burggymnasium nicht prognostiziert.

Zu 1b) Beschluss über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, wie vorgeschlagen,

Aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen dem Bebauungsplanentwurf "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" und dem Bebauungsplanentwurf "Burgstraße - Fruchthallstraße" für die städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals werden die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen in der Zusammenschau behandelt. Beachtlich sind jeweils die für das jeweilige Verfahren maßgeblichen Sachverhalte.

Während der Behördenbeteiligung, die in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 durchgeführt wurde, sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

1. Industrie- und Handelskammer IHK

Zu den Planungen im Zusammenhang mit dem ECE-Neubau nimmt die Industrie- und Handelskammer wie folgt Stellung (Zitat):

„Vorbemerkung:
Sofern einzelne der angesprochenen Punkte aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden können, sollten diese in einem separaten Vertrag zwischen Stadt und ECE berücksichtigt werden bzw. in den Planungen der Stadt zur Verkehrsführung.

1.) Sortimentsfestsetzungen
Diese Festsetzungen für das Sondergebiet sind sowohl in quantitativer, als auch in qualitativer Hinsicht unbefriedigend und bedürfen der Veränderung, um die auch in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern angestrebten Ziele (z. B. Seiten 124 -126) zu erreichen.

1.1) Sortimentsfestsetzungen sichern nicht die Stärkung wichtiger Zentrensortimente

Mit den Festsetzungen (sog. Modischer Bedarf bis zu 15.500 m² Verkaufsfläche, Hartwaren + Elektro/Technik bis zu 8.800 m² Verkaufsfläche sowie periodischer Bedarf / Gesundheit bis zu 4.200 m² Verkaufsfläche) ist das angestrebte planerische Ziel, grundsätzlich zentrenrelevante Hauptbranchen, die in KL nur noch eine geringe Abdeckung in der Innenstadt aufweisen, wieder in der Innenstadt anzusiedeln, nicht zu erreichen. So wäre z. B. ein Mall-Mix mit 15.500 m² Bekleidung sowie 5.400 m² Bücher, Uhren, Schmuck, Handyläden, Drogerie und Parfümerie bebauungsplankonform!
Auch unter Berücksichtigung legitimer betriebswirtschaftlicher Interessen des Mallbetreibers ist stadtplanerisch durch Benennung konkreter Sortimente mit entsprechender Mindestverkaufsfläche sicherzustellen, dass die Ziele der Einzelhandelskonzeption erreicht werden. Wir halten es daher für erforderlich, die besonders zu entwickelnden Branchen "Nahrungs- und Genussmittel", "Unterhaltungselektronik, PC, Foto, Optik/Akustik" extra aufzuführen und mit einer angemessenen Mindestverkaufsfläche zu verknüpfen. Denkbar wären mindestens 2.000 m² im ersten und mindestens 4.000 m² im zweiten Fall.

1.2) Verwendung unklarer Sortimentsbegriffe, die nicht identisch sind mit denjenigen der Einzelhandelskonzeption

Die gewählten Sortimentsbezeichnungen wie "Modischer Bedarf " und "Hartwaren" entsprechen leider nicht den Begrifflichkeiten in der Einzelhandelskonzeption der Stadt KL. Dies sollte im Interesse einer strategischen Weiterarbeit mit der Einzelhandelskonzeption angepasst werden.
Durch die teilweise ungenauen Begriffe mit teilweise unklaren "z. B." - Aufzählungen wird sowohl für den Betreiber wie die Stadtverwaltung nicht die für die Zukunft erforderliche Sortimentsklarheit geschaffen. So ist der Begriff „Modischer Bedarf" zu weit gefasst, da hier auch Sportartikel aufgeführt sind. Sportartikel umfassen eigentlich spezielle Sportausstattung wie Bekleidung und Schuhe sowie Bällen, Schläger etc.. Dieses Sortiment sollte unter Hartwaren aufgelistet werden.

2.) Parkplätze
2.1) Fehlende Schaffung zusätzlicher Parkplätze trotz Erweiterung der Verkaufsfläche durch die Mall

Die Aussagen zum Vorhandensein zusätzlicher Parkplätze können wir nicht nachvollziehen. Die Ausführungen, wonach eine ausreichende Zahl an Parkplätzen - ca. 490 - im Mallparkhaus zur Verfügung stehen werden, trifft nicht zu. Dies gilt auch wenn man unterstellt, dass, wie im Text ausgeführt, tatsächlich keine Mall-Mitarbeiter die Parkplätze belegen werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass ECE selbst in seiner Zeitschrift "Partner für die Städte", Heft 03/2011-Seite 11 -, davon ausgeht, dass " die Beschäftigtenintensität mit 58 Beschäftigten pro 1.000 m² Verkaufsfläche in Shopping-Centern mehr als doppelt so hoch wie im Handel mit 23 Beschäftigten pro 1.000 m² Verkaufsfläche" ist.

De facto entstehen durch die Malleröffnung direkt am Standort 220 neue Parkplätze, da es bereits 270 gab, als Karstadt mit 11.000 m² -VK-Fläche noch existierte. Gleichzeitig, genauer gesagt bereits während der Bauarbeiten bis zur Eröffnung, fallen im Zusammenhang mit dem Mall-Bau aber 115 Plätze auf dem alten Theaterparkplatz, 74 im Bereich der Kaiserpfalz an Ecke Willy-Brandt-Platz/ Burgstraße und weitere ca. 30 (?!) an der Ecke Maxstraße/Burgstraße weg. Somit entstehen für 10.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche im Verhältnis zum Geschäftsbetrieb bei Karstadt kein zusätzlicher Parkplatz (+220/ - 115/-74/-30). Und das obwohl zusätzlich zu den Kunden dieser weiteren 10.000 m² Verkaufsfläche selbst ECE (s.o.) von ca. 580 Beschäftigten ausgeht, die mit Sicherheit nicht zu 100 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen werden. Wir gehen daher davon aus, dass für die Mall (Kunden und Mitarbeiter) die erforderliche Zahl an zusätzlichen Parkplätzen nicht geschaffen wurde.

2.2) Fehlende Parkplätze an der Meuthstraße

Wir halten die Schaffung eines weiteren Parkangebots am Standort Meuthstraße für geboten und empfehlen entsprechende Untersuchungen.

Einzelhandelskunden sind überwiegend Autofahrer. Wer über die Nordtangente aus Osten kommt, hat zusätzlich zum "Karstadt"-Parkhaus wohl nur die Alternative der Pfalztheatergarage, da das Altstadtparkhaus zu weit entfernt liegen dürfte. Als Folge der geänderten Verkehrsführung (= Sperrung für den Autoverkehr) der Fruchthallstraße dürften die Autofahrer, insbesondere die ortsfremden, kaum nach Süden in Richtung Innenstadt ausweichen, sondern das "Karstadt"-Parkhaus anfahren und bei der häufig zu erwartenden Belegung desselben Probleme haben, sich zu recht zu finden. Ohne entsprechende Weiterleitung auf die Parkmöglichkeit "Meuthstraße" dürfte oft ein Verkehrschaos entstehen. Die Parkmöglichkeiten an der Meuthstraße müssten dann aber deutlich ausgebaut werden.

Der Ausbau der Parkmöglichkeiten an der Meuthstraße ist auch erforderlich, um die über die Nordtangente aus Westen ankommenden Autofahrer "mallnah" ein Parkangebot anzubieten und unerwünschten Parksuchverkehr zu vermeiden. Auch im Hinblick auf die FH-Erweiterung müsste ein Ausbau des Parkangebots für einen Investor rentabel sein können.

2.3) Probleme durch freies Parken an Samstagen außerhalb der Parkhäuser und der Parkuhren

Samstags ist der wichtigste Einkaufstag in der Kaiserslauterer Innenstadt. Die neue Mall wird auch an Samstagen die meisten Autokunden anziehen. Deshalb ist es insbesondere an Samstagen zu vermeiden, dass die innerstädtische Verkehrsbelastung zu Staus führt. Genau dies geschieht aber, wenn das Parken an Samstagen ausgerechnet im Zentrum der Innenstadt gebührenfrei bleibt, da zu viele versuchen werden, einen gebührenfreien Parkplatz zu finden. Dabei zeigt die Praxis schon heute, dass die gebührenfreien Parkplätze fast ausschließlich von Dauerparkern belegt sind. Dabei handelt es sich oft um Beschäftigte, die samstags in der Innenstadt in Geschäften oder auf dem Markt arbeiten. Bei FCK-Heimspielen an Samstagen kommen oft Fußballfans dazu.

Das Beibehalten des gebührenfreien Parkens in der Innenstadt an Samstagen wird also das Parkproblem verschärfen, weil:
- Dauerparker die für die Einzelhandelskunden bestgelegene Parkmöglichkeiten blockieren
- durch den Parksuchverkehr der Verkehrsfluss ungünstig beeinflusst wird
- die Wettbewerbsverzerrung an Samstagen zu Lasten der Parkhäuser es erschweren wird, dass ein Investor in der Meuthstraße Parkdecks errichtet.

Wir halten es daher für erforderlich, dass die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem innerörtlichen Einzelhandel und der Gastronomie, Kammern, Verbänden und Stadtrat möglichst bald eine Diskussion darüber führt, wie das knappe Gut der innerstädtischen Parkplätze auch an Samstagen so bewirtschaftet werden kann, dass diese Parkplätze nicht von Dauerparkern blockiert und wieder von der primären Zielgruppe der Einkaufskunden genutzt werden können.

2.4) Aktualisierung des Parkleitsystems

Wir gehen davon aus, dass als Folge der neuen Verkehrsführung bzw. der dann für den Autoverkehr gesperrten Straßen die Verständlichkeit des Parkleitsystems verbessert werden muss. Bisher wird der Autofahrer mit der Beschilderung "Centrum Ost" in grüner Farbe, "Centrum West " in gelber Farbe und "Centrum Nord " in roter Farbe informiert. Aus Sicht eines Mallkunden ist das Mall-/Karstadt-Parkhaus in gelber Farbe ausgewiesen, die nächstgelegenen Parkmöglichkeiten Meuthstraße und Pfalztheaterparkhaus aber in roter Farbe. Eine unveränderte Beibehaltung der heutigen Farb- und Centrumszuordnung trotz Ansiedlung der neuen Mall im Grenzbereich zwischen Centrum Nord und Centrum West, bzw. zwischen den Farben gelb und rot, wird den Anforderungen an sinnvolle Parkleitführung nicht gerecht.

3.) Verhinderung des sog. Staubsaugereffekts durch die neue Mall

Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt mit dem Mallbetreiber einen Vertrag schließt, der für die ersten Jahre Umsiedlungsquoten festlegt die sicherstellen, dass nicht in zu kurzer Zeit zu viele Leerstände durch Verlagerung in die Mall entstehen werden."

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.) **Sortimentsfestsetzungen**:

Die Beweglichkeit bei der Belegung des Einkaufszentrums ist gewünscht.
Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten belegt die Verträglichkeit für die festgelegten Sortimentsgruppen. Mindestfestsetzungen verbieten gemäß gutachterlicher Empfehlung die Marktsituation und die langfristige Entwicklung des Einkaufszentrums.

Zu 1.2) An den verwendeten **Sortimentsbegriffen** wird festgehalten, da für die festgelegten Sortimentsgruppen die Verträglichkeit nachgewiesen wurde.

Zu 2.) **Parkplätze**:

Zu 2.1) Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen gemäß Aufstellung im Verkehrsgutachten auf Seite 8 insgesamt 189 Parkplätze. Im Rahmen des Baus der Stadtgalerie werden ca. **500 Parkplätze** erstellt. Diese setzen sich aus 270 Parkplätzen auf dem ehemaligen Karstadt und 230 neu errichteten Parkplätzen zusammen.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für eine Stadtgalerie kann nicht pauschal festgelegt werden. Sie hängt maßgeblich von der örtlichen Situation ab. Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage im Stadtgebiet (Stadtzentrum oder Stadtrand), die Erreichbarkeit im Rahmen des Umweltverbundes (mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß) und die Verfügbarkeit weiterer Stellplätze in der Nähe. Im Vergleich zum ehemaligen Karstadt Warenhaus weist die geplante Stadtgalerie grundsätzlich bessere Ausstattung an Stellplätzen auf. So beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche (VKF) je Parkplatz 41,8 m² VKF/Parkplatz, während es beim ehemaligen Karstadt Warenhaus 44,4 m² VKF/Parkplatz betrug.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, bestehen derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkierungsanlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater" ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater").

Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkierungsanlagen und deren guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Stadtgalerie mit dem ÖPNV wird das Angebot von ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.

Nach der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz besteht zudem die Möglichkeit, bei einer günstigen ÖPNV Anbindung die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % zu reduzieren. Nach diesem Ansatz könnten die notwendigen Stellplätze, aller Voraussicht nach, komplett in der geplanten Stadtgalerie nachgewiesen werden. Es ist im Übrigen der Wunsch der Stadt, den ÖPNV in der Innenstadt zu stärken. Somit unterstützt die Stadt das Ansinnen des Investors, maximal ca. 500 Stellplätze direkt in der Stadtgalerie anbieten zu wollen.

Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Die Parkplätze in der geplanten Stadtgalerie sollen den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.
Eine **Mitnutzung durch Angestellte** kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da diese selbst auch Kunde sein können, ist jedoch durch die Preisgestaltung im Parkhaus in spürbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

Um bei der Zufahrt einen Rückstau auf die Humboldtstraße zu vermeiden und bei der Abfahrt einen möglichst effektiven Abfluss zu gewährleisten, werden die Abfertigungsanlagen oben im Parkhaus auf der Ebene der Parkdecks positioniert sein. Somit wird ein freier Verkehrsfluss in das Parkhaus und aus dem Parkhaus gewährleistet.

Der Rückbau der Fußgängerunterführung unter der Maxstraße zur Mühlstraße und die damit verbundene ebenerdige Querung der Maxstraße im Schutz einer Lichtsignalanlage führt nach Auskunft des Verkehrsgutachters nicht zu Problemen im fließenden Verkehr. Danach beträgt die Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Überweg Mühlstraße immer (Spitzenstunde vormittags, nachmittags und samstags) jeweils die Qualitätsstufe A, mit einer mittleren Wartezeit zwischen 5 und 10 Sekunden. Durch die Umlaufzeit von 45 Sekunden an dem Überweg ergeben sich nur kurze Rotzeiten für den Kfz-Verkehr. Zudem sind die Rotzeiten an die benachbarten Knotenpunkte angepasst, so dass kein langer Rückstau entsteht.

Zu 2.2) Die Anregungen zur **Erweiterung des innerstädtischen Parkangebotes im Bereich der Meuthstraße** werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umsetzung der neuen Verkehrsführung wird auch das dynamische Parkleitsystem angepasst. Dabei wird die Zielführung zu den einzelnen Parkierungsanlagen überprüft und, wenn erforderlich, verändert.
Durch das dynamische Parkleitsystem werden die Verkehrsteilnehmer laufend über freie Kapazitäten informiert. Sollte eine Parkierungsanlage, z. B. das Parkhaus der geplanten Stadtgalerie belegt sein, werden die Verkehrsteilnehmer zu alternativen Parkierungsanlagen geführt, in denen noch freie Kapazitäten vorhanden sind. Dies muss nicht die Tiefgarage des Pfalztheaters sein, sondern kann z. B. auch das City-Parkhaus in der Löwenstraße sein, welches räumlich in direkter Nähe zur geplanten Stadtgalerie liegt.

Wie die Verkehrsuntersuchung (vgl. Seite 18) gezeigt hat, sind in den bestehenden Parkierungsanlagen noch erhebliche Reserven vorhanden, welche den Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen.

Zu 2.3) Die Anregungen zur Einführung einer Gebührenpflicht für Parkplätze auch an Samstagen werden zur Kenntnis genommen. Allerdings hat sich der Stadtrat im Rahmen der Beratungen zum Beitritt zum Kommunalen Entschuldungsfond im Dezember 2011, mit Rücksicht auf den Einzelhandel in der Innenstadt, gegen die Einführung von Parkgebühren an Samstagen ausgesprochen.

Zu 2.4) Im Rahmen der Umsetzung der neuen Verkehrsführung wird auch das **dynamische Parkleitsystem** angepasst. Dabei wird die Zielführung zu den einzelnen Parkierungsanlagen überprüft und, wenn erforderlich, verändert. Auch die Zuordnung der einzelnen Parkierungsanlagen zu den jeweiligen Zentren (Nord, West und Ost) kann in diesem Zusammenhang überprüft werden.

Allerdings wird die bestehende Zuordnung auch weiterhin für richtig gehalten, da Parkierungsanlagen, welche in räumlicher Nähe zueinander liegen, zu Bereichen zusammengefasst sind. Danach liegt die Parkierungsanlage der geplanten Stadtgalerie mit den in der Nähe gelegenen Anlagen der Kreissparkasse, dem City-Parkhaus in der Löwenstraße und dem Central-Parkhaus in der Rosenstraße im Centrum West. Eine Zuordnung zu den weiter weg gelegenen Parkierungsanlagen des Centrums Nord (Altstadt-Parkhaus, Pfalztheater-Tiefgarage und Parkplatz Meuthstraße) wird demgegenüber nicht für sinnvoll gehalten.

Zu 3.) **Verhinderung des „Staubsaugereffekts“ durch die neue Mall**
Zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Investor wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser sieht auch eine maximale Umsiedlungsquote vor, um zu verhindern, dass nicht in zu kurzer Zeit zu viele Leerstände durch Verlagerung in die Mall entstehen.

2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer (GDKE)

In der Stellungnahme wird auf eine abgestimmte differenzierte Ausführungsdarstellung bezüglich der Geh- und Fahrradweggestaltung im Bereich der „Barbarossaburg“ hingewiesen. Diese sei lediglich in der Verkehrsuntersuchung (Plan 15 Kapitel 4 03) enthalten, jedoch nicht in den weiteren Plänen der Verkehrsuntersuchung (Pläne 20 ff). Dem plantechnischen Bereich könne in dieser Uneinheitlichkeit nicht zugestimmt werden.

In Anerkennung der Zwangsgründe (mögliches Auftreten von historischen/ prähistorischen Funden) könne bei Übernahme der folgenden Punkte eine Zustimmung erfolgen:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) habe der Planungsträger sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Direktion Landesarchäologie die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden könnten.

2. Die ausführenden Firmen seien auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 hinzuweisen. Danach sei jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Die Absätze 1 und 2 entbänden Bauträger/Bauherr bzw. die entsprechende Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so sei der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden könnten. Im Einzelfall sei mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sei von seien der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

5. Die vorgenannten Punkte seien in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die abgestimmte differenzierte Ausführungsdarstellung findet Beachtung.
Die Darstellung zur Aufteilung der Verkehrsflächen in der Burgstraße, die als unverbindliche Darstellung die angestrebte Flächenaufteilung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien andeutet, wird den Abstimmungen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege angepasst. Die Darstellung in der Verkehrsuntersuchung (Pläne 20 ff.) wurde zur Vereinheitlichung der Planunterlagen ebenfalls angepasst.

Die in der Stellungnahme genannten zu übernehmenden Punkte sind als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen eingeflossen und haben die bisherigen Formulierungen ersetzt.

3. Polizeipräsidium Westpfalz

Es wird ausgeführt, dass vor allen in Betracht kommenden Schulen ausreichend gesicherte Querungsmöglichkeiten der Fahrbahnen des Individualverkehrs bestehen müssen. Bei einer Beibehaltung der Abbiegespur von der Burgstraße in die Maxstraße solle der Fußgängerüberweg beibehalten werden.

Abwägungsvorschlag:
Die Anregung bezüglich der Beibehaltung des Fußgängerüberwegs an der Abbiegespur von der Burgstraße in die Maxstraße wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtet.

4. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Es wird auf bestehende Telekommunikationsanlagen hingewiesen. Inwieweit diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssten, könne derzeit nicht beurteilt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften.

Abwägungsvorschlag:

In der Begründung (Kapitel 11.1) wurde ein Hinweis auf den Leitungsbestand aufgenommen.

5. Bundesnetzagentur

Die Bundesnetzagentur teilt mit, dass durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m, Beeinflussungen von Richtfunkstrecken allgemein nicht sehr wahrscheinlich seien. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen könne verzichtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

6. SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG

Gas:
Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Gebiet Gas-Versorgungsleitungen verlegt sind. Eine Trennung der Gasleitung im Bereich zwischen Mühlstraße und Fackelstraße, sowie eine Umlegung in der Fruchthallstraße und Erneuerungs-maßnahmen würden im Zuge des Ausbaus vorgesehen.

Fernwärme:
Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, die jedoch nicht verlegt werden müssten. Eine eventuelle Sanierung von Armaturengruppen würde im Zuge der Maßnahmen vorgesehen. Es seien noch stillgelegte Dampfleitungen vorhanden, die jederzeit zurückgebaut oder getrennt werden könnten, wenn diese die Ausführung von Maßnahmen stören würden.

Strom:
Aus jetziger Sicht sei in bestimmten Bereichen eine Verlegung von Mittel-, Niederspannungs- und Steuerkabel notwendig. Für die Erneuerung des Stromversorgungsnetzes würden für die Stadt keine Kosten anfallen.

Wasserversorgung:
Es würden im 1. Bauabschnitt von Ecke Max-/Burgstraße bis Fruchthallstraße Hauptleitungen, Brunnenleitungen und Hausanschlüsse verlegt. Im 2. Bauabschnitt sei die Außerbetriebnahme der Hauptleitung Maxstraße (Ampel) bis Fruchthallstraße (Ecke Fackelstraße) und die Außerbetriebnahme der Leitung vom Anschlussbauwerk (Fackelrondell) bis zum Hausanschluss REWE vorgesehen. Im 3. Bauabschnitt sei die Neuverlegung der Hauptleitung Ecke Fackelstraße bis zum Anschluss aus dem 1. Bauabschnitt (Fackelbrunnen) und die Außerbetriebnahme der Leitung von Fruchthallstraße bis Hausanschluss REWE geplant.

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

7. Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird angeregt, die Bushaltestellen für mobilitätseingeschränkte und –behinderte Personen entsprechend zu gestalten und auszustatten.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

8. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN GmbH)

In Ergänzung zur Stellungnahme vom 15.06.2011 zu den beiden Bebauungsplänen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weist der VRN auf folgende Sachverhalte hin:

Es wird angeregt, den für Tempo 20 vorgesehenen Bereich der Königsstraße / Fruchthallstraße ab der Humboldtstraße beginnen zu lassen, um schon ab dieser Kreuzung die städtebauliche Aufwertung beginnen zu können und dem Umweltverbund Vorrang zu geben. (Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.3, Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2)

Es wird zudem angeregt, hier schon einen Hinweis auf eine mobilitätsgerechte Ausgestaltung der Haltestellenanlage zu geben. (Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.4, Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2)

Darüber hinaus wird angeregt, den Hinweis auf eine mobilitätsgerechte Ausgestaltung der Haltestellenanlage hier ebenfalls mit aufzunehmen (Begründung zum Bebauungsplan "Burgstraße - Fruchthallstraße", Punkt 9.3.2)

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind als redaktionelle Ergänzungen in die Begründung zum Flächennutzungsplan, Punkt 5.2.4, die Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße", Punkt 9.3.2 und die Begründung zum Bebauungsplan "Burgstraße - Fruchthallstraße", Punkt 9.3.2 eingeflossen.

9. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Es wird vorgetragen (Zitat):

„Wasserversorgung – Grundwasserschutz
Für die Sicherstellung der Wasserversorgung ist die Stadt Kaiserslautern verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen derzeit keine Planungen hinsichtlich der Wasserversorgung vor.

Im Verfahrensgebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bei Bauvorhaben ist daher auf eine wasserdichte Bauweise zu achten. Eine nachträglich dauerhafte Wasserhaltung kann aufgrund potentieller Setzungsgefahren und möglicher Grundwasserverunreinigungen nicht zugelassen werden.

Für eventuell erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit, ist eine entsprechende wasserrechtliche Zulassung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Kaiserslautern zu beantragen. Durch entsprechende technische Planungen ist den potentiellen Setzungsgefahren und Grundwasserverunreinigungen Rechnung zu tragen.

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VAwS), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Bodenschutz
Aus den vorgelegten Unterlagen ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Ich verweise auf mein Schreiben vom 01.08.11 (AZ.: 32-5-50.00.00.10.00; Tgb.Nr. 22666) in dem ich aus bodenschutzrechtlicher Sicht bereits Stellung genommen habe. Das Schreiben liegt der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltchutz vor.

Allgemeine Wasserwirtschaft
3.1 Aus dem textlichen Teil ist zu entnehmen, dass sich im Geltungsbereich die Verrohrung der Lauter (Gewässer III. Ordnung) befindet. In den Planunterlagen ist der genaue Trassenverlauf jedoch nicht zu erkennen. Ich bitte um entsprechende Ergänzung.

3.2 Die Regenwasserbewirtschaftung soll gem. den vorgelegten Unterlagen mit dem Bauantrag geregelt werden. Es sollte versucht werden nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in dem Geltungsbereich zurückzuhalten bzw. zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken (Toilettenspülung und Bewässerung von Grünanlagen) zu nutzen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen bezüglich der Sicherstellung der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Ausführungen zum anstehendem Grundwasser, der Notwendigkeit einer wasserdichten Bauweise, den erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen, dem Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe zur Kenntnis genommen. Die Erkenntnisse aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind bereits in die Unterlagen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Anregungen zur Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen.

Die Verrohrung der Lauter (Gewässer III. Ordnung) wurde in der Planzeichnung als redaktionelle Ergänzung eingefügt.

10. Telekom Deutschland GmbH

Anhand von Bestandsplänen wird auf bestehende Telekommunikationsanlagen hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und wurden den zuständigen Stellen zur Verfügung gestellt.

Verwaltungsinterne Stellungnahmen

11. Referat Umweltschutz

Naturschutz:
Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.06.2011. Die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände habe zu keinen Einwänden geführt.

Die Untere Naturschutzbehörde weist ausdrücklich darauf hin, dass die Möglichkeit der dauerhaften Sicherung des Naturdenkmals "Stadtplatane" bei einer beabsichtigten Neuschaffung eines Knotenpunktes "Burgstraße/Schneiderstraße", der Anlage von überbreiten Busfahrstreifen zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße, die Anlage neuer Bushaltestellen entlang der Fruchthallstraße sowie ggf. Neuverlegungen von Leitungen o.ä., anzuzweifeln sei, da das **Wurzelwerk der Platane**, als Herzwurzler, vermutlich schon jetzt mindestens dem Kronendurchmesser des Baumes entspreche und somit in den heutigen Straßenraum hineinrage.

Die beabsichtigten Baulichkeiten würden zu einer Eröffnung des Straßen- und Bürgersteigbereiches führen und somit zur Offenlegung und Gefährdung des Wurzelwerkes. Von daher solle die DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS – LP4) im Bauleitplanverfahren in den Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b ergänzt werden.

Ansonsten seien die im Umweltbericht formulierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Verfahren festzusetzen.

Fluglärm:
Es wird auf die Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein hingewiesen.

Verkehrslärm und Gewerbelärm:
Es wird auf die Lärmaktionsplanung (EU-Umgebungslärmkartierung) hingewiesen, in der bereits Straßenabschnitte definiert sind, für die Lärmsanierungsmaßnahmen sinnvoll seien. Durch die Verlagerung der Verkehrsströme und die baulichen Veränderungen an den Straßen bestünde ggf. Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Räumen. Dies sei im Einzelfall zu prüfen. In den Festsetzungen zu den Bebauungsplänen ist der Hinweis bereits aufgenommen.

Lufthygiene und Stadtklima und Klimaschutz:
Aus lufthygienischer Sicht sei festzuhalten, dass gemäß Gutachten an den Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung des Bebauungsplangebietes bereits vorliegende Belastungen, insbesondere im Hinblick auf Verkehrsemissionen, weiter steigen würden. Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, seien geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Wesentliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf die stadtklimatisch bedeutsamen Durchlüftungsverhältnisse seien gemäß Gutachten nicht zu erwarten. Deutliche Änderungen würden sich auf dem Umfeld von 100 m beschränken. Geringe Änderungen seien bis zu einem Umfeld von 300 m in Hauptwindrichtung zu erwarten.

Klimaschutz:
Infolge der lufthygienischen Vorbelastung und dem Ziel der Stadt Kaiserslautern, die CO2-Emissionen bis 2050 um 90% und den Endenergieverbrauch um 50 % zu senken, gelte es primär durch Maßnahmen am und im Gebäude die Belastungen durch das Bauvorhaben zu minimieren. Hierzu zähle neben der Energieeffizienz auch die möglichst CO2 neutrale Energieversorgung der Gebäude.

Hierzu wird auf die Stellungnahme vom 20.06.2011 verwiesen, in dem u.a. die Vorlage eines Energiekonzeptes gefordert wurde (Aufnahme als Hinweis - Vorlage im Baugenehmigungsverfahren).

Gemäß dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten (BauGBÄndG 2011) seien entsprechende Festsetzungen und Hinweise in die Bauleitplanverfahren aufzunehmen (§ 9 (1) Nr. 23b - Festsetzung von technischen Maßnahmen zum Einsatz von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie für KWK-Anlagen). Die Festsetzung technischer Maßnahmen ziele auch auf die Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) im Rahmen der Baugenehmigung.

Über die Festsetzungen und Hinweise der Bebauungspläne hinaus werde empfohlen, im städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen über die energetische Qualität der Gebäude und über den Anschluss des Bauvorhabens an die "grüne" Fernwärme zu treffen. Details seien mit dem Investor zu klären.

Im Umweltbericht in Kapitel 6 "Klimaschutz und Energieeffizienz" (S. 60) sei darauf verwiesen, dass der Investor eine Zertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) anstrebe und ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt vorgesehen sei. Beides solle im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, um sicherzustellen, dass die energetischen Ziele der Stadt Beachtung finden. Über das BauGBÄndG 2011 sei dies im städtebaulichen Vertrag regelbar. (§ 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 5)

Untere Bodenschutzbehörde/Altlastenmanagement:
Gegenüber der Stellungnahme vom 20.06.2011 gäbe es keine Änderungen. Für die Untersuchungen (Gutachten der Firma WPW) seien Kosten i.H. von 4.141,20 Euro entstanden.

Untere Wasserbehörde:
Zusätzlich zu den Ausführungen in der Stellungnahme vom 20.06.2011 sei folgendes zu beachten: Da im Zuge der Baumaßnahme für einen begrenzten Zeitraum der Grundwasserspiegel abgesenkt werden muss (Grundwasserhaltung), sei eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme des Grundwassers und die Einleitung erforderlich. Diese werde von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Hierzu werden die einzureichenden Antragsunterlagen beschrieben.

Sollte das bei der Grundwasserhaltung abgepumpte Wasser in die Kanalisation geleitet werden, so sei hierfür bei der Stadtentwässerung Kaiserslautern ein Antrag auf Einleitgenehmigung zu stellen.

Abwägungsvorschlag:

Naturschutz:
Die Behandlung der Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird nochmals bestätigt.

Die dauerhaften Sicherung des Naturdenkmals "Stadtplatane" ist bei der Neuschaffung eines Knotenpunktes "Burgstraße/Schneiderstraße", der Anlage von Busfahrstreifen, der Anlage neuer Bushaltestellen sowie ggf. bei der Neuverlegungen von Leitungen im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen. Auf die Gefährdung des Wurzelwerkes wird durch Hinweis auf die DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS – LP4) aufmerksam gemacht werden.

Die im Umweltbericht formulierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits in die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen.

Fluglärm:
Die Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein ist bereits in die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen.

Verkehrslärm und Gewerbelärm:
In den Festsetzungen zu den Bebauungsplänen ist bereits der Hinweis auf die Lärmaktionsplanung (EU-Umgebungslärmkartierung) aufgenommen.

Lufthygiene und Stadtklima und Klimaschutz:
Die Ausführungen zu den Belastungen an den Hauptverkehrsstraßen wird zur Kenntnis genommen. Für den Fall, dass Grenzwertüberschreitungen auftreten, hat der Stadtrat durch den vorangegangenen Beschluss bereits entschieden, geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die Aussagen zu den stadtklimatisch bedeutsamen Durchlüftungsverhältnissen entsprechen den fachgutachterlichen Aussagen; sie werden zur Kenntnis genommen.

Klimaschutz:
Das Ziel der Stadt Kaiserslautern, die CO2-Emissionen zu senken und durch Maßnahmen am und im Gebäude die Belastungen durch das Bauvorhaben zu minimieren, wird zur Kenntnis genommen.

Der Forderung nach einem Energiekonzept wird in der Form entsprochen, dass der Investor eine Zertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) anzustreben hat. Da für Bestandsgebäude mit Handelsnutzungen derzeit noch kein DGNB-Zertifikat entwickelt ist, befindet sich der Investor noch in der Abstimmung mit der DGNB, wie das Projekt in Kaiserslautern unter Weiternutzung des bestehenden Karstadtgebäudes zertifiziert werden kann.

Ebenso strebt der Inverstor die Energieversorgung des Objektes mit Fernwärme an. Da sich die technische Gebäudeplanung, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Haustechnik im Karstadtobjekt, jedoch noch in der Anfangsphase befindet, wird die Anregung als Hinweis im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (Festsetzung von technischen Maßnahmen zum Einsatz von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie für KWK-Anlagen) und Hinweise in die Bauleitplanverfahren aufzunehmen, die auf die Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) abzielen, werden aufgrund der bestehenden fachgesetzlichen Regelungsdichte, der stärkeren Flexibilität der fachgesetzlichen Regelungen bezüglich der Anpassung an technische und fördertechnische Fortentwicklungen und wegen einer zu befürchtenden Überfrachtung der städtebaulichen Instrumente nicht vorgenommen.

Die Anregung im städtebaulichen Vertrag, Vereinbarungen über die energetische Qualität der Gebäude zu treffen, wird durch eine angestrebte Zertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) nicht als notwendig betrachtet.

Untere Bodenschutzbehörde/ Altlastenmanagement:
Der Hinweis zu den Kosten für die Altlastenuntersuchung (Gutachten der Firma WPW) wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde:
Die Verfahrensanforderungen zu der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Entnahme des Grundwassers und einer Genehmigung der Einleitung des abgepumpten Grundwassers bedürfen keiner kommunalen Abwägung.

12. Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz

Mit der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplanes sowie den vorgelegten Entwürfen der o.g. Bebauungspläne würde die innerstädtische Verkehrsführung für die nächsten Jahrzehnte grundlegend verändert. Bei der Planung und Ausführung der geplanten Maßnahme seien aus brandschutztechnischer Sicht nachfolgende Punkte zu beachten:

Verkehrsführung
Wie alle Verkehrsteilnehmer stehe das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz vor der Aufgabe sich von den gewohnten Verkehrswegen zu lösen und sich auf die zukünftige Streckenführung einzustellen. Insbesondere während den unterschiedlichen Bauphasen würde man sich tagesaktuell auf die Verkehrssituation einstellen müssen. In der Hauptbauphase 2013/ 2014 würde es auf der Alternativroute Nordtangente zu Baumaßnahmen im Bereich Lothringer Eck der Berliner Straße bis zum Blechhammerweg kommen. Der 6-spurige Ausbau der

A6 zwischen den Anschlussstellen KL-West und KL-Centrum würde in dieser Zeit in die heiße Phase treten. Mit Verkehrsverschiebungen in die Innenstadt bei Staus auf der A 6 sei zu rechnen. Die Südtangente (auch hier geplante Baumaßnahmen Verkehrskreisel) liege verkehrstechnisch für die Hauptfeuerwache ungünstig.

Eine Koordination der Verkehrsplanung unter der Beteiligung des Referates Feuerwehr und Katastrophenschutz in allen Bauphasen sei zwingend notwendig.

Die überplanten Verkehrsstraßen insbesondere auch die verkehrsberuhigten Teilbereiche der Königstraße / der Fruchthallstraße müssten für den Begegnungsfall LKW / LKW ausgelegt werden.

Die verkehrsberuhigten Teilbereiche der Königstraße / der Fruchthallstraße müssten für die Einsatzfahrzeuge jederzeit befahrbar bleiben. Der Einsatz versenkbarer Poller im Zufahrtsbereich der verkehrsberuhigten Zonen stelle Hindernisse mit möglichen zeitlichen Verzögerungen und technischen Defekten dar. Planungen bezüglich der angedachten Poller seien mit dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig abzustimmen.

Würden die bestehenden Rolltreppen im Bereich Mühlstraße und Fackelstraße zurückgebaut und verdichtet, sei die Planung einer Feuerwehrzufahrt in die betreffenden Straßen von der Maxstraße bzw. der Königstraße aus vorrangig mit einzuplanen. Bei der Planung des Busbahnhofes (z. B. Überdachungen) sei das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig zu beteiligen.

Die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum, die Genehmigung von Sondernutzungen der öffentlichen Flächen (z. B. Außenbestuhlungen) sowie die Gestaltung der betroffenen Straßen durch z. B. Bäume und Grünpflanzungen, Skulpturen, Fußgängerüberquerungshilfen, Lieferzonen etc. sei mit dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig abzustimmen.

Flächen für die Feuerwehr
Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet seien die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.Juli 2000)- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr- anzuwenden.

Wasserversorgung
Das vorgesehene Bebauungsgebiet gehöre zum innerstädtischen Kernstadtgebiet. Die erforderliche Löschwassermenge in dem innerstädtischen Kernstadtgebiet richte sich nach den Vorgaben des DVGW- Blatt W 405. Die bestehenden Lieferleistungen der Wasserversorgungsleitungen sowie die eventuell geplanten Veränderungen, seien mit dem Referat Feuerwehr- und Katastrophenschutz zu dokumentieren bzw. abzustimmen.

Der Abstand zwischen den Hydranten im Straßenbereich dürfe nicht mehr als 80 m betragen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind, somit sei die Anordnung von Hydranten in Parkplatzbereichen auszuschließen. Vom örtlichen Wasserversorger sei dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz eine Gesamtplanung der Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen.

Kosten
Für das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz werde ein erhöhter zeitlicher Personalaufwand im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes, Einsatzvorbereitung und der integrierten Leitstelle entstehen. Diese Kosten könnten zurzeit nicht näher beziffert werden. Eine abschließende Bewertung könne nur nach Vorlage konkreter Objektplanunterlagen erfolgen (dies betreffe insbesondere die Zuwegung zum Objekt unter Beachtung geplanter Zulieferwege).

Brandschutztechnische Beurteilung der Stadtgalerie
Eine Planung zum Bauvorhaben neue Stadtgalerie liege zur brandschutztechnischen Beurteilung dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz z.Z. noch nicht vor. Die v.g. Punkte der Stellungnahme seien somit als nicht abschließend anzusehen, insbesondere bei den Punkten Verkehrsführung und Löschwasserversorgung könne es zu Ergänzungen unserer Stellungnahme kommen.

Abwägungsvorschlag:

Verkehrsführung
Das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz wird gebeten sich auf die zukünftige Streckenführung und die während den unterschiedlichen Bauphasen aktuelle Verkehrssituation einzustellen.

Ebenso ist es die Aufgabe, sich auf die baustellenbedingten Verkehrsverschiebungen in die Innenstadt bei Staus auf der A6 (Hauptbauphase 2013/ 2014) und auf der Nordtangente bei den Baumaßnahmen im Bereich Lothringer Eck/Berliner Straße bis zum Blechhammerweg einzustellen.

Für die Königstraße (östlich der Einmündung der Humboldtstraße) und die Fruchthallstraße ist die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h gemäß StVO vorgesehen. Die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen (Separationsprinzip) soll dabei beibehalten werden.

Östlich der Richard-Wagner-Straße ist vorgesehen, die Zufahrt zu beschränken und nur dem ÖPNV, Taxis, Radfahrern, Rettungsfahrzeugen und der Anlieferung die Durchfahrt zu gestatten. Diese Beschränkung wird durch entsprechende Beschilderung und wenn möglich auch technische Einrichtungen gewährleistet. Bei der Auswahl der technischen Einrichtungen wird das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz beteiligt und die Belange berücksichtigt.

Eine Beteiligung des Referates Feuerwehr und Katastrophenschutz bei der Planung der einzelnen Straßen und Verkehrsflächen durch die Verwaltung wird gewährleistet. Die Anregungen bezüglich der Zufahrt zur Mühl- und Fackelstraße und der Gestaltung der Bushaltestellen sind dabei zu berücksichtigen.
Die gesamte Straßenbreite innerhalb der verkehrsberuhigten Zone Humboldtstraße bis Spittelstraße ist mit 6,50 m auf den Begegnungsfall Bus/Bus bei 50 km ausgelegt. Damit ist gleichzeitig der Begegnungsfall LKW / LKW abgedeckt.

Die verkehrsberuhigten Teilbereiche der Königstraße bzw. der Fruchthallstraße sollen für die Einsatzfahrzeuge jederzeit befahrbar bleiben. Die Maßnahmen zur Regelung der Zufahrt in die verkehrsberuhigten Zonen werden mit dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig abgestimmt.
Beim Rückbau der bestehenden Rolltreppen im Bereich Mühlstraße und Fackelstraße wird bei der Planung eine Feuerwehrzufahrt in die betreffenden Straßen von der Maxstraße bzw. der Königstraße eingeplant.

Bei der Planung des Busbahnhofes (z. B. Überdachungen) und der Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum, bei der Genehmigung von Sondernutzungen der öffentlichen Flächen (z. B. Außenbestuhlungen) sowie die Gestaltung der betroffenen Straßen durch z. B. Bäume und Grünpflanzungen, Skulpturen, Fußgängerüberquerungshilfen, Lieferzonen etc. wird das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz frühzeitig einbezogen.

Flächen für die Feuerwehr
Der Hinweis auf die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.Juli 2000) ist bereits als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Wasserversorgung
Die Anforderungen an die Wasserversorgungsleitungen und die Löschwasserversorgung wird mit Referat Feuerwehr- und Katastrophenschutz dokumentiert bzw. abgestimmt.

Kosten
Die Abschätzung eines erhöhten zeitlichen Personalaufwands im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Stadtgalerie
Die brandschutztechnische Beurteilung des Bauvorhabens Stadtgalerie wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

13. Referat Tiefbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des Referats Tiefbau keine Bedenken.

Zu dem Bebauungsplanentwurf „Burgstraße-Fruchthallstraße“ wird gebeten, zu beachten:

1. *Plandarstellung „Verkehrsberuhigter Bereich“: Kein Ausbau im Sinne von Z 325 StVO! Daher in der Legende die Bezeichnung „verkehrsberuhigter Bereich“ ersetzen durch „verkehrsberuhigter Ausbau“*

2. *Am nördlichen Rand der Burgstraße ist der Gehweg nicht durchgängig im Geltungsbereich des Bebauungsplans*

3. *Westlichste Bushaltestelle vor Casimirschloss muss entfallen, da Platz für Lichtsignalanlage (Sichtbarkeit) erforderlich*

4. *Bemaßung Fruchthallstraße, Burgstraße und „Verlängerung“ Schneiderstraße fehlt*

5. *Bushaltstestellen für Reisebusse zwischen Martin-Luther-Straße und Willy-Brandt-Platz: „Ausbuchtungen“ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ in braun, als Gehwegfläche darstellen. Durchgängiger Gehweg in diesem Bereich mit 2,50 m Breite ausweisen*

6. *Kosten: siehe Kostentabelle“*

Darüber hinaus weist Referat Tiefbau auf folgende Punkte hin (Zitat):

„- *Ausbau der Königstraße westlich der Kreuzung Humboldtstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs*
- *Knoten Burgstraße/Maxstraße: Ausbau unter Beibehaltung der Rechtsabbiegespur zur Maxstraße; Daher Inanspruchnahme der Fläche für Gemeinbedarf“*

<u>Abwägungsvorschlag:</u>

In der Plandarstellung wird in der Legende weiterhin, entsprechend der Planzeichenverordnung, die Bezeichnung „verkehrsberuhigter Bereich“ verwendet. Wie in Kapitel 9.3.8 der Begründung bereits ausgeführt, ist die Differenzierung der Verkehrsberuhigung dann auf der Ebene der straßenrechtlichen Anordnung vorzunehmen.

Bezüglich der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Frage der Einbeziehung von Gehwegflächen am nördlichen Rand der Burgstraße wird nochmals klargestellt, dass bestehende Verkehrsflächen keiner Neufestsetzung bedürfen.

Die Haltestellensymbole besitzen nur den Charakter eines Hinweises zum besseren Verständnis der neuen Verkehrsführung. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinie kann der Straßenbaulastträger die Aufteilung der Straße in Gehwege und Fahrbahn bzw. Fahrspuren grundsätzlich selbst festlegen. Sollte die Lage dieser Haltestelle aufgrund der erforderlichen Sichtbarkeit der Lichtsignalanlage in der Umsetzung der Planung nicht realisierbar sein, so ist eine Verlagerung in Abstimmung mit den Stadtwerken und der Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich möglich.

Die Bemaßungen der Fahrbahnbreiten wurden ergänzt.

Zum Aspekt der Darstellung von Bushaltestellen und Gehwegen zwischen Martin-Luther-Straße und Willy-Brandt-Platz wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Straßenbegrenzungslinie der Straßenbaulastträger die Aufteilung der Straße in Gehwege und Fahrbahn bzw. Fahrspuren grundsätzlich selbst festlegen kann. Insofern hat die Darstellung von Gehwegen und Fahrbahnbereichen im Bebauungsplan nur den Zweck der besseren Lesbarkeit.

In Kapitel 12 der Begründung wurden die Angaben zu den **Kosten** und zur **Finanzierung** ergänzt.

Zum Hinweis, dass der Ausbau der Königstraße westlich der Kreuzung Humboldtstraße außerhalb des Geltungsbereichs liege, wird erläutert, dass bestehende Verkehrsflächen keiner Neufestsetzung bedürfen. Der Knoten Burgstraße/Maxstraße (Rechtsabbiegespur zur Maxstraße) kann gemäß seiner bestehenden Funktion genutzt werden, solange kein Rückbau erfolgt.

14. Stadtentwässerung Kaiserslautern

Die Stadtentwässerung bittet, folgende Belange zu berücksichtigen:

Unter „Hinweise“ im Bebauungsplan:
„Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der während der Antragserstellung frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Es wird auf die DIN 1986-100 (2008) verwiesen. Einer möglichen Abflussverschärfung ist entgegenzuwirken. Soweit machbar, wird der Einsatz von Gründächern und Brauchwassernutzung empfohlen.“

Ansonsten soll im Bebauungsplan für die Stadtentwässerung ein Leitungsrecht gemäß beigefügten Lageplänen eingetragen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen wurden als redaktionelle Ergänzungen unter Hinweise und in der Planzeichnung übernommen.

15. Referat Grünflächen

Da aufgrund der Vielzahl der verlegten Leitungen im Gehwegbereich südlich der Stadtgalerie keine Baumstandorte im Boden eingeplant werden könnten, sollten diese durch geeignete Pflanzkübel dennoch realisiert werden. Hierdurch komme es zu einer Kostenmehrung von etwa 15.000,- € für die Kübel zu den bereits mit 60.000,- € angegebenen Kosten für Baumpflanzungen.

Die Kosten für die Freiflächengestaltung im Bereich des neuen Busbahnhofs könnten bei dem derzeitigen Planungsstand nur pauschal über Ansätze pro Flächeneinheit betrachtet werden, sie können erst mit einer Fortschreibung der Planung konkretisiert werden. Im Hinblick auf die hervorgehobene innerstädtische Situation seien 150,- € / m² anzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen zur Kostenerhöhung durch Kübelpflanzen bzw. zur Kostenschätzung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1c) Billigung des bisherigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Burgstraße - Fruchthallstraße" einschließlich der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans, wie in Kapitel 1.1 der Begründung dargelegt und in den Verfahrensvermerken auf dem Rechtsplan dokumentiert, wird gebilligt.

Zu 1d) Beschluss über den Bebauungsplan mit den Modifizierungen, ausgehend von den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und den Fachgutachten.

Ausgehend von den vorgetragenen Anregungen in der Planauslegung, zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnissen und planerischen Überlegungen werden nachfolgende redaktionelle Ergänzungen bzw. Konkretisierungen in den Planunterlagen vorgenommen.

- In der Begründung wird in Kapitel 3.3 „Flächennutzungsplan 2010“ über die Inhalte der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme informiert.

- In Kapitel 1.1 wurden die Daten des Planaufstellungsverfahrens zur Planauslegung ergänzt.

- In Kapitel 11.1 der Begründung wurden die im Rahmen der Planauslegung vorgetragenen Informationen der Leitungsträger ergänzt.

- Die im Plangebiet verlaufende verrohrte Lauter (Gewässer III. Ordnung) wurde nachrichtlich dargestellt.

Die genannten redaktionellen Ergänzungen bzw. Konkretisierungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass eine erneute Planauslegung nicht erforderlich wird.

Zu 1e) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen wird mit den vorgenannten Ergänzungen bzw. Konkretisierungen als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zu 1f) Billigung der Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Fachgutachten und der Zusammenfassenden Erklärung

Die Begründung, der Umweltbericht und die dem Bebauungsplan beigefügten Fachgutachten (siehe Anlage) sowie die Zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.

Hinweis:

Die Inkraftsetzung des Bebauungsplans durch Veröffentlichung in der Rheinpfalz kann erst nach der Genehmigung der 17. Flächennutzungsplanänderung vollzogen werden.

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Umweltbericht
5. Zusammenfassende Erklärung
6. Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel
7. Verkehrsuntersuchung Neue Stadtmitte Kaiserslautern
8. Schalltechnisches Gutachten und Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen nach 16. BImSchV
9. Fachgutachten Klima und Lufthygiene
10. Lichttechnische Untersuchung
11. Fachbeitrag Baugrund Grundwasser
12. Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadt-Gebäude - Empfehlungen zum Artenschutz