

Begründung

© Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „IKEA“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

rechtskräftig seit: 01.02.2014



Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung	4
1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung	4
1.2 Wesentliche Rahmenbedingungen des Einrichtungshauses IKEA	5
1.3 Eigentumsrechte	6
2. Planungserfordernis	7
2.1 Planungsleitsätze	7
2.2 Planungsanlass	7
3. Einfügung in die Gesamtplanung.....	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	7
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (IV)	8
3.3 Flächennutzungsplan 2010	9
3.4 Zielabweichungsverfahren und raumordnerischer Entscheid	9
4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen.....	11
5. Informelle und sonstige städtebauliche Planungen	12
5.1 Einzelhandelskonzeption.....	12
6. Angaben zum Plangebiet	14
6.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	14
6.2 Alternativstandorte	15
6.3 Bestandssituation	20
6.3.1 Siedlungsstruktur.....	20
6.3.2 Denkmalschutz	20
6.3.3 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV.....	20
6.3.4 Immissionsvorbelastung	21
6.3.5 Natur und Landschaft	23
6.3.6 Freiräume und Grüngestaltung.....	36
6.3.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel.....	36
6.3.8 Bodentragfähigkeit, Baugrund und Grundwasser.....	36
6.3.9 Archäologie.....	37
6.3.10 Bauschutzbereich und Bauhöhenbeschränkung Flugplatz Ramstein	37
7. Herleitung des Verkehrskonzepts	38
8. Einzelhandelsverträglichkeit	38
8.1 Sortimentsstruktur des Vorhabens	38
8.2 Relevante Markt- bzw. Wettbewerbssituation	38
8.3 Einzugsgebiet und Nachfragepotential.....	39
8.4 Marktanteils- und Umsatzprognose.....	39
8.5 Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes IV und Auswirkungsprognose	40
9. Planinhalt und Abwägung.....	43
9.1 Ziele und Grundzüge der Planung	43

9.2	Städtebauliches Konzept.....	43
9.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	43
9.2.2	Städtebauliche Zahlen.....	44
9.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	44
9.3	Verkehrskonzept.....	44
9.3.1	Verkehrsführung Kfz-Verkehr.....	45
9.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	47
9.3.3	Rad- und Fußgängerverkehr.....	47
9.3.4	Verkehrsprognose und Leistungsfähigkeit.....	48
9.3.5	Ruhender Verkehr.....	48
9.3.6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	48
9.4	Immissionsschutz.....	48
9.5	Klimaschutz und Lufthygiene.....	50
9.6	Energieeffizienz.....	50
9.7	Grünordnerisches Konzept.....	50
10.	Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....	51
10.1	Naturschutzfachlicher Beitrag.....	51
10.2	Artenschutzfachlicher Beitrag.....	57
10.3	Fachbeitrag Baugrund und Grundwasser.....	58
10.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen.....	58
10.5	Radon.....	58
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungskonzeption.....	58
11.1	Erschließungsmaßnahmen.....	58
11.2	Bodenordnung.....	60
11.3	Abschnittsweise Realisierung.....	60
11.4	Überwachung.....	60
12.	Kosten und Finanzierung.....	60

Anlagenverzeichnis

- Markt- und Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Einrichtungshauses der Fa. IKEA am Standort „Einsiedlerhof/Opelgelände“ (CIMA, 2012)
- Verkehrsuntersuchung IKEA-Möbelhaus Kaiserslautern (R + T, 2013)
- Verkehrskonzept (Schönhofen, 2013)
- Schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI, 2013)
- Bewertung der Radonsituation (GCR, 2013)
- Biotop- und Nutzungsstrukturen (JESTAEDT + PARTNER, 2013)
- Erkundung der Untergrundverhältnisse und bodenschutzrechtliche Beurteilung (PESCHLA + ROCHMES, 2013)
- Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftung; (Icon, 2013)

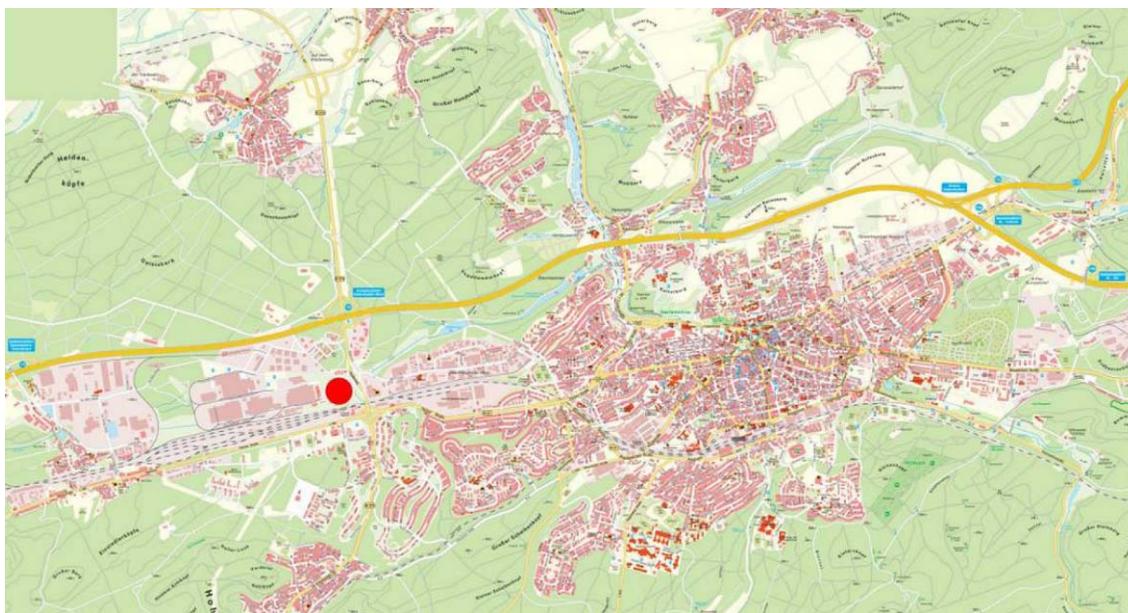
1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung

Auf dem Industriegelände zwischen der B 270 im Osten und dem Industriegebiet Einsiedlerhof im Westen hat die damalige Opel Motoren Kaiserslautern GmbH auf einem ca. 145 ha großen Werksgelände im Juni 1966 ein Opel-Werk in Kaiserslautern mit Verwaltungsgebäude und Produktionsanlagen inklusive Nebenanlagen und zugehörigen Stellplätze gegründet. Hauptaufgaben sind die Motorenproduktion und die Fertigung von Motor- und Fahrzeugkomponenten. Organisatorisch gesehen teilt sich das Werk in das Motorenwerk sowie das Komponentenwerk.

Im Jahr 2005 wurde die Adam Opel AG in eigenständige Profitcenter umorganisiert. Gemeinsames Dach ist die Adam Opel GmbH. Derzeit sind folgende Firmen auf dem Werksgelände zu finden: GM Powertrain Germany GmbH, GKN Gelenkwellenwerk Kaiserslautern (GGK), Automotive Logistic Center (ALC), Voith Industrial Services GmbH, EDS GmbH, Aramark GmbH, Schweißwerk K-16.

Im Zuge der Restrukturierung des Werkes hat sich herauskristallisiert, dass die betriebsnotwendigen Prozesse auf geringeren Flächen konsolidiert werden können und somit Entwicklungspotenzial für die Nutzung durch Dritte besteht. In der Folge wird angestrebt, das Werksgelände zu verkleinern und Flächen abzutreten und das Gesamtareal effektiver zu nutzen. Aufgrund aktueller Restrukturierungsmaßnahmen und zur Nutzung des vorhandenen Entwicklungspotenzials wird von Seiten der Fa. Adam Opel AG eine Verlagerung sowohl der Gebäude als auch der Stellplatzanlage auf firmeneigenen Flächen westlich des Standortes vorgenommen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 10. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Die Firma IKEA, vertreten durch die IKEA Verwaltungs GmbH mit Sitz in Hofheim-Wallau, hat im Rahmen Ihrer Standortsuche mit der Adam Opel GmbH Gespräche aufgenommen.

Die Firma IKEA beabsichtigt auf einem östlichen Teilbereich des Opelwerksgeländes die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses mit ca. 25.500 m² Gesamtverkaufsfläche.

Im IKEA-Einrichtungshaus werden ca. 150 Personen beschäftigt sein. Darüber hinaus werden mit der Realisierung des Vorhabens weitere indirekte Arbeitsplätze verbunden sein. Somit wird ein zusätzliches Gewerbesteueraufkommen am Standort generiert. Der Einkaufsstandort Kaiserslautern erhält eine Stärkung der Zentralität durch den Kaufkraftzufluss. In der Folge wird die oberzentrale Funktion der Stadt Kaiserslautern gestärkt werden.

1.2 Wesentliche Rahmenbedingungen des Einrichtungshauses IKEA

Der geplante Standort befindet sich im Nordwesten des Oberzentrums Kaiserslautern, unmittelbar westlich der Bundesstraße B 270, über die im Norden ein Anschluss an die Bundesautobahn BAB 6 (Ost-West-Achse) besteht. Südlich des Standortes befindet sich die Bahnlinie Saarbrücken-Mannheim. Westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich gewerblich, industriell und militärisch genutzte Flächen. Der vorgesehene Standort des IKEA-Einrichtungshauses, gelegen im Stadtteil Einsiedlerhof, umfasst eine Flächengröße von ca. 14,1 ha (Flächenabtretung Firma Adam Opel AG). Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten verkehrlichen Maßnahmen ergibt sich insgesamt ein Bebauungsplangebiet von ca. 17,08 ha.

Der Standort wird im Nordosten vom Verkehrskreisel zur B 270, im Osten von den Verkehrsflächen der B 270, im Süden von Bahnanlagen, im Südwesten von Gebäuden der Eingangsporte der Fa. Opel AG, im Westen von Produktionshallen der Fa. Opel AG und im Norden von der Werksstraße der Fa. Opel AG begrenzt.



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

Das geplante IKEA-Einrichtungshaus liegt in einem städtebaulichen Zusammenhang mit den im östlichen Bereich der Merkurstraße vorhandenen Fachmärkten (z. B. Elektro-, Bau- und Garten-, Baby- und Autoteilefachmarkt) und dem Globus-Warenhaus am Ende der Merkurstraße.

Eine Verlagerung sowohl des Verwaltungsgebäudes als auch der Stellplatzanlage ist von Seiten der Fa. Opel AG auf firmeneigenen Flächen westlich des Standortes vorgesehen. Die Errichtung der Stellplatzanlage des IKEA-Einrichtungshauses ist auf der bestehenden Stellplatzanlage geplant. Das Einrichtungshaus selbst ist im Westen und Nordwesten des Geländes vorgesehen. Im Südosten befinden sich Vegetationsstrukturen und Ausgleichsflächen, die erhalten werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.05.2012 (Beschlussvorlage Nr. 0260/2012) der Einleitung der erforderlichen Verfahrensschritte zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses auf dem Opel-Gelände grundsätzlich zugestimmt. Für das Vorhaben soll eine Grundstückfläche von ca. 9,2 ha als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel inklusive der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Begrünung ausgewiesen werden, wovon ca. 2,6 ha bebaut werden sollen.

Das Grundstück des IKEA-Einrichtungshauses besitzt eine Größe von insgesamt ca. 14,1 ha. Auf ca. 9,2 ha entstehen Gebäude, private Verkehrs- und mögliche Erweiterungsflächen. Die Flächen der Ausgleichsfläche und privaten Grünfläche im Süden umfassen ca. 4,4 ha. Die Ausgleichsflächen werden erhalten bzw. geringfügig verschoben. Die restlichen Flächen fallen den Verkehrsflächen zu.



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

Für das IKEA-Einrichtungshaus ist im Endausbau eine Verkaufsfläche von 25.500 m² vorgesehen. Zusätzliche Serviceflächen sind für 2.900 m² geplant. Es sind ca. 1.200 Stellplätze vorgesehen.

1.3 Eigentumsrechte

IKEA hat zwischenzeitlich mit der Urkunde Ur.112-2013 vom Notariat Dr. Nikolaus Hensel, Frankfurt die für das Vorhaben notwendigen Flächen von der Adam Opel AG am 02.07.2013 gesichert.

Für die Neustrukturierung des Verkehrs werden die am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen Flurstücke 4505/5 (Land Rheinland-Pfalz, LBM) und 4505/1 (Stadt Kaiserslautern)

tern) zum Teil benötigt.

Ebenfalls einbezogen in die Überplanung sind die Flächen des Opelkreisels und der Auffahrt zur B 270. Die derzeitigen Verkehrsflächen im Opelkreisel sowie die Verkehrsflächen zum ROB und in die Merkurstraße sind in städtischem Besitz. Die Flächen der B 270 und die Flächen im Innern des Opelkreisels stehen im Eigentum der BRD und werden durch den Landesbetrieb Mobilität verwaltet.

Für die Inanspruchnahme der benötigten Flächen sind die erforderlichen Flächenübertragungen bzw. Bauerlaubnis – und Baudurchführungsvereinbarungen bereits in der Abstimmung.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Bebauungsplanaufstellung durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Stärkung und Sicherung der Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum für die Westpfalz durch die Verstärkung der Präsenz auf dem Möbелеinrichtungsmarkt. Gemeinsam mit den vorhandenen Anbietern soll ein breites Möbelangebot in Kaiserslautern präsentiert und dadurch für die Westpfalz zentral ein attraktiver Standort gestaltet werden.
- Nutzungsintensivierung des Opelgeländes;
- Notwendigkeit der Definition der Größe und stadtverträglichen Dimension der Verkaufsflächen eines Einrichtungshauses in einem förmlichen Verfahren mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;
- Abhandlung verkehrlicher Fragestellungen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz, welches am 25.11.2008 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Gemäß LEP IV sind für den Einzelhandel folgende Ziele formuliert (siehe LEP IV, Kapitel 3.2.3, S. 96 u. 97):

- Ziele:

Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche³⁸ kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung³⁹ der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die 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.

Z 59

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 60

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 61

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

³⁸ Die Verkaufsfläche umfasst in der Regel alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

³⁹ Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

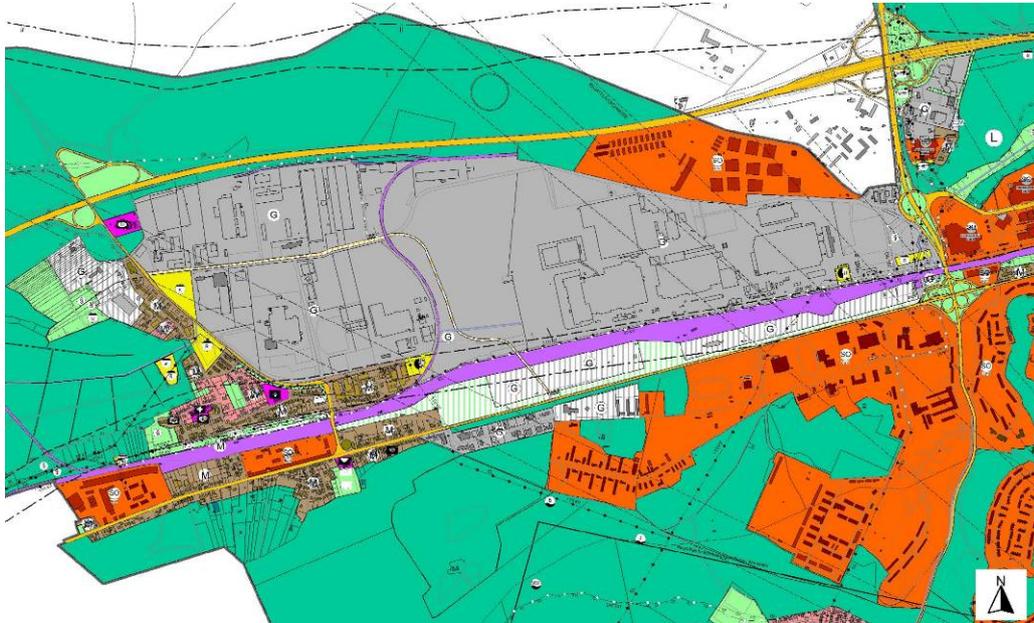
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (IV)

Mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids vom 06.08.2012 ist die Gesamtfortschreibung des Westpfalzplanes wirksam worden. Für den Bereich des Standortes stellt die Planzeichnung des ROP (IV) eine Siedlungsfläche im Bestand dar.

Bezüglich der darin enthaltenen Ziele für die Entwicklung des Einzelhandels wird auf die Unterlagen des Raumordnungsverfahrens verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Das Plangebiet wird von einer Richtfunkstrecke und dem Bau-
schutzbereich für den Militärflugplatz Ramstein überlagert. Weiterhin befinden sich Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Freileitungen im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Der Standort befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne eigenständiges Verfahren berichtigt werden.

3.4 Zielabweichungsverfahren und raumordnerischer Entscheid

Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch die Stadt Kaiserslautern mit Schreiben vom 30.08.2012 ein **Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 LPlG** bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD), Obere Landesplanungsbehörde, gestellt.

Parallel hierzu wurde mit Schreiben vom 09.09.2012 durch das Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner, Mainz, bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, die **Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 17 LPlG** für das dargestellte Planungsvorhaben im Auftrag der IKEA Verwaltungs GmbH **beantragt**.

Zielabweichungsentscheidung:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) hat den Antrag auf Zielabweichung im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur, dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung, der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion und dem Referat 43 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) mit dem folgenden Ergebnis geprüft:

„1. Die Gesamtfläche des Möbel- und Einrichtungshauses ist für die Endausbaustufe auf maximal 25.500 m² zu begrenzen.

2. Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente beträgt in den Sortimentsgruppen:

- Haus- und Heimtextilien,
- Haushaltswaren/Küchenbedarf,
- Bilder, Kunst, Bürozubehör, Aufbewahrung,
- Lampen und Leuchten sowie -freie Sortimente

maximal 10,5 % der in der jeweiligen Ausbaustufe vorhandenen Gesamtverkaufsfläche, somit in der Endausbaustufe insgesamt maximal 2.700 m².

Die maximale Verkaufsfläche für jede Sortimentsgruppe ist unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit festzusetzen.

3. Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente Spielwaren und Lebensmittel (Schwedenshop) ist auf maximal 200 m² zu begrenzen.

4. Der Standort für das Möbel- und Einrichtungshaus ist in der Bauleitplanung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

5. Durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass im Bereich des Möbel- und Einrichtungshauses der Firma IKEA und im Bereich der Merkurstraße und des restlichen Gewerbegebiets West weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Für vorhandene Standorte besteht Bestandsschutz.“

Raumordnerischer Entscheid:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) hat unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV und im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie nach Abwägung der sich aus § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 1 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG), dem LEP IV und dem ROP Westpfalz IV ergebenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den folgenden raumordnerischer Entscheid getroffen:

„Die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses der Firma IKEA in Kaiserslautern mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m² in der Endausbaustufe ist nach Zulassung einer Abweichung von den Zielen des LEP IV gemäß § 8 Abs. 3 LPIG (vgl. Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) vom 15.02.2013, Az.: 14-433-21: 41 KL- Kaiserslautern/176; Anlage 1) unter Beachtung der folgenden Maßgaben mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente beträgt in den Sortimentsgruppen

- Haus- und Heimtextilien,
- Haushaltswaren/Küchenbedarf,
- Bilder, Kunst, Bürozubehör, Aufbewahrung,
- Lampen und Leuchten sowie -freie Sortimente

maximal 10,5 % der in der jeweiligen Ausbaustufe vorhandenen Gesamtverkaufsfläche, somit in der Endausbaustufe insgesamt maximal 2.700 m².

Dabei darf die maximale Verkaufsfläche für jede Sortimentsgruppe die Grenze der Großflächigkeit (= 800 m²) nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente Spielwaren und Lebensmittel (Schwedenshop) beträgt insgesamt maximal 200 m².

Der Standort für das Möbel- und Einrichtungshaus ist in der Bauleitplanung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass im Bereich des Möbel- und Einrichtungshauses der Firma IKEA und im Bereich der Merkurstraße und des restlichen Gewerbegebiets West weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Dort bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.“

Die Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens und des Raumordnungsverfahrens sind nach § 1 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplanverfahren zu beachten (Anpassungsgebot).

4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen

Umweltprüfung:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 wurde festgestellt, dass weniger als 70.000 m² Grundfläche (neu) festgesetzt werden und durch die Überplanung überwiegend bereits versiegelter Flächen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die materiellen Inhalte einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden durch den Verzicht auf einen eigenständigen Umweltbericht im Rahmen der Begründung dargelegt.

Naturschutzrecht:

Das im Westen von Kaiserslautern gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen. Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Rodungsgenehmigung:

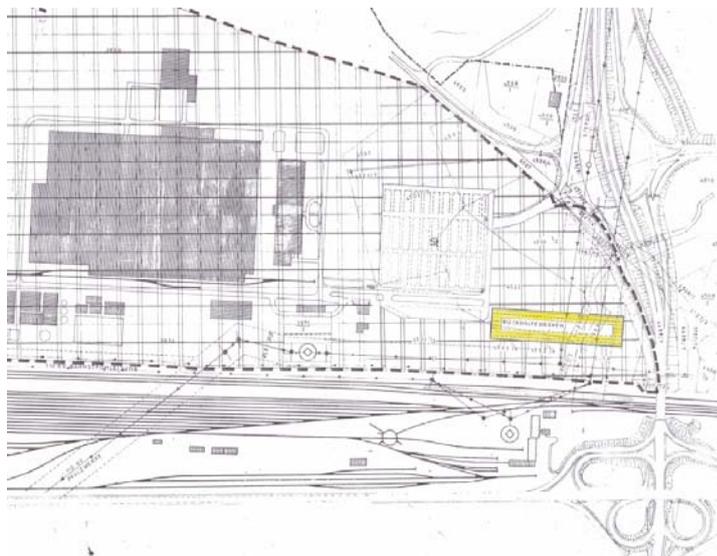
Für die zu rodenden Gehölzbestände innerhalb des Plangebiets ist nach § 14 LWaldG eine Rodungsgenehmigung durch den Vorhabenträger einzuholen. Mit einer zu rodenden Wald- bzw. Gehölzfläche von ca. 2,71 ha wird eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung gemäß Ziffer 17.2.1 UVPG nicht erforderlich. Erforderliche forstliche Ersatzmaßnahmen werden in der Rodungsgenehmigung festgeschrieben.

Denkmalschutz/Archäologie:

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind von der Unteren Denkmalbehörde nicht festgestellt worden. Belange des Denkmalschutzes sind somit nicht berührt.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen:

Grundlage für die Entwicklung von Industriegebietsflächen zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Einsiedlerhof war der Bebauungsplan „Industriegebiet Einsiedlerhof-Vogelweh“ bzw. „Industriegebiet Einsiedlerhof-Vogelweh, Änderung 1 und Erweiterung“, der im Plangebiet vollflächig ein Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9,0, sowie die Flächen des Regenrückhaltebeckens und Flächen für Stellplätze festgesetzt hat.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Einsiedlerhof-Vogelweh, Änderung 1 und Erweiterung“, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Einsiedlerhof-Vogelweh, Änderung 1 und Erweiterung“ wurde am 29.06.1972 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.08.1972. Da der Bebauungsplan keine Rechtskraft mehr besitzt (Ausfertigungsmangel), war für das Baurecht der § 34 BauGB maßgebend.

Da die vorhandene industrielle Nutzung auf der Grundlage des v.g. Bebauungsplans realisiert wurde, ist eine vollflächige industrielle Nutzung als Gebietsprägung anzusehen.

5. Informelle und sonstige städtebauliche Planungen

5.1 Einzelhandelskonzeption

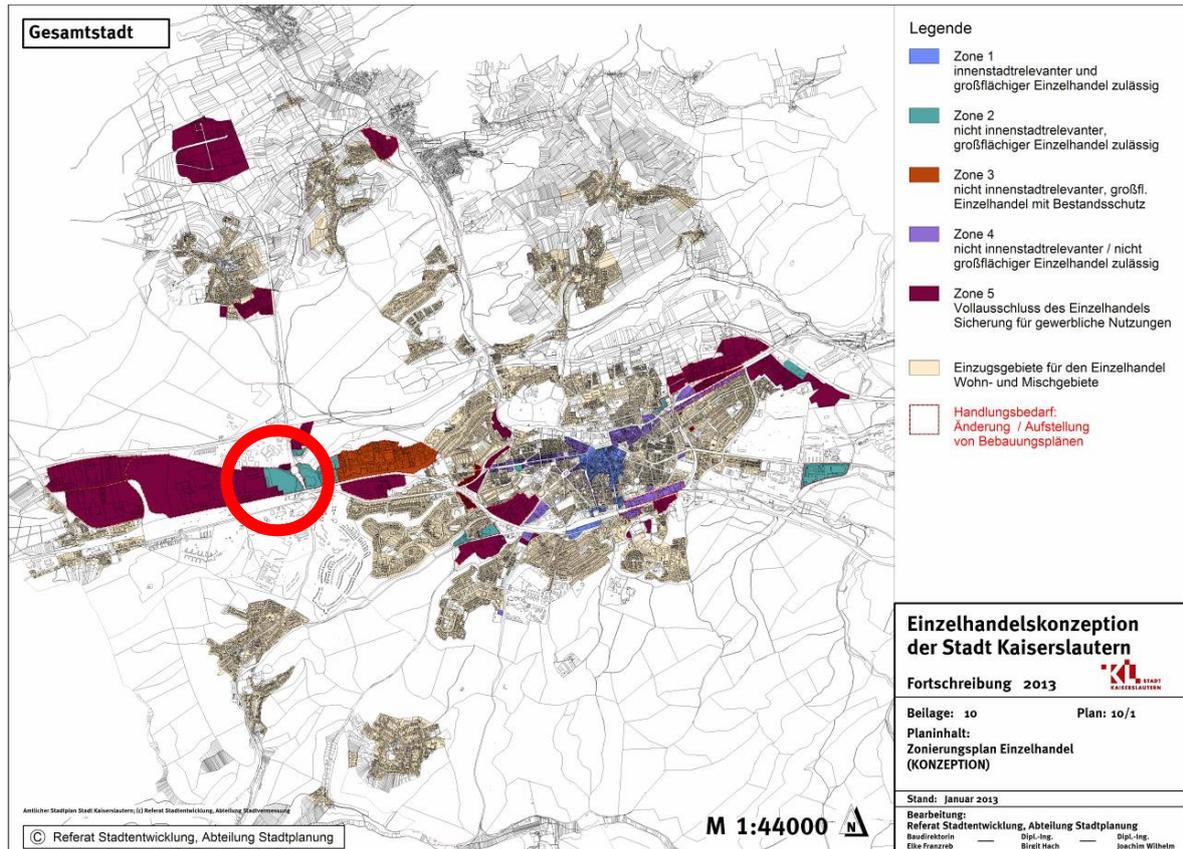
Die Stadt Kaiserslautern hat am 30.03.2009 eine Einzelhandelskonzeption beschlossen. Bestandteil der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2009 ist eine Sortimentsliste, die zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente festlegt. Dem Einzelhandelsgutachten ist die Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption 2009 zugrunde gelegt worden.

Gemäß Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern befindet sich der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt/City. Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern hat sich in der Sitzung am 07.05.2012 mit der Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses befasst. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses für das Oberzentrum Kaiserslautern einen enormen Imagegewinn und eine Stärkung der Kaufkraftbindung bedeutet.

Die Stadt Kaiserslautern hat gemäß Beschluss vom 07.05.2012 der Einleitung der erforderlichen Verfahrensschritte zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses auf dem Opel-Ge-Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"

lände der Stadt Kaiserslautern grundsätzlich zugestimmt und in seiner Sitzung vom 04.02.2013 beschlossen, die Einzelhandelskonzeption 2009 für den Bereich „IKEA“ fortzuschreiben. Der geplante Standort wurde von Zone 5 (Vollausschluss des Einzelhandels) auf Zone 2 (Ergänzungsstandort für den nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel) abgeändert.

Hierdurch soll eine auf die Ansiedlung der Firma IKEA beschränkte Modifizierung der beschlossenen Einzelhandelskonzeption erreicht werden um zu verdeutlichen, dass es sich um eine singuläre Ausnahme von der als „Sonstige städtebauliche Planung“ beschlossenen Einzelhandelskonzeption handelt.



6. Angaben zum Plangebiet

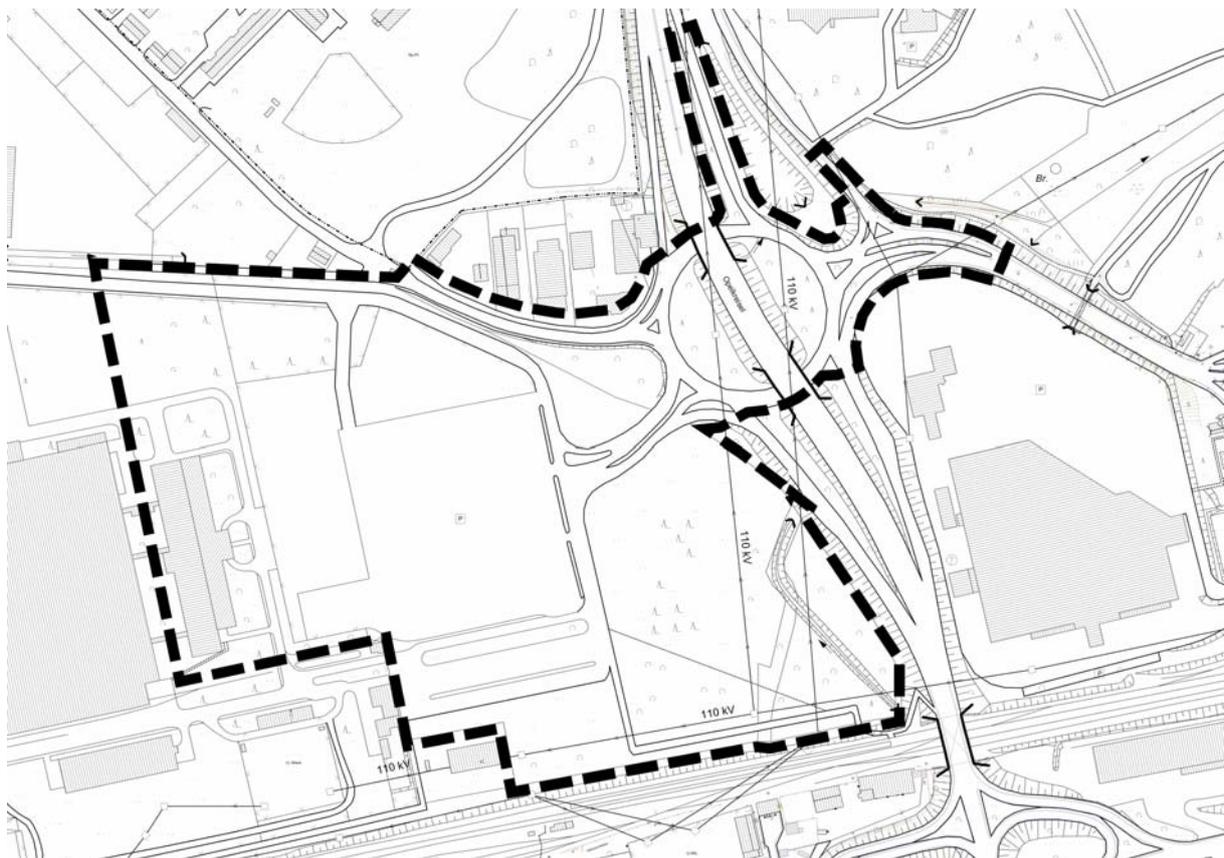
6.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird im Westen von Werksflächen der Firma Adam Opel AG begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Liegenschaften der Rhine Ordnance Barracks (Sonderbaufläche Bund) sowie an die sich nach Osten anschließenden gewerblich genutzten Grundstücke.

Der Geltungsbereich umfasst des Weiteren die Flächen des Opelkreisel inklusive der Flächen für die Erweiterung der Auffahrt zur B 270 in Richtung Lauterecken, Flächen für die Ergänzung des Radwegs in Richtung der Straße Opelkreisel und Anschlussflächen im Bereich der Merkurstraße.

Im Südosten begrenzen die Flurstücksgrenzen der Bundesstraße B 270 das Plangebiet.

Im Süden wird das Plangebiet von Bahnanlagen und den Flächen des Heizwerks (SWK) bzw. der Firma Adam Opel AG begrenzt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung,
Kartengrundlage: DGK5; ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Die Planzeichnung des Bebauungsplans basiert auf dem amtlichen Katasterplan (ALKIS) und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

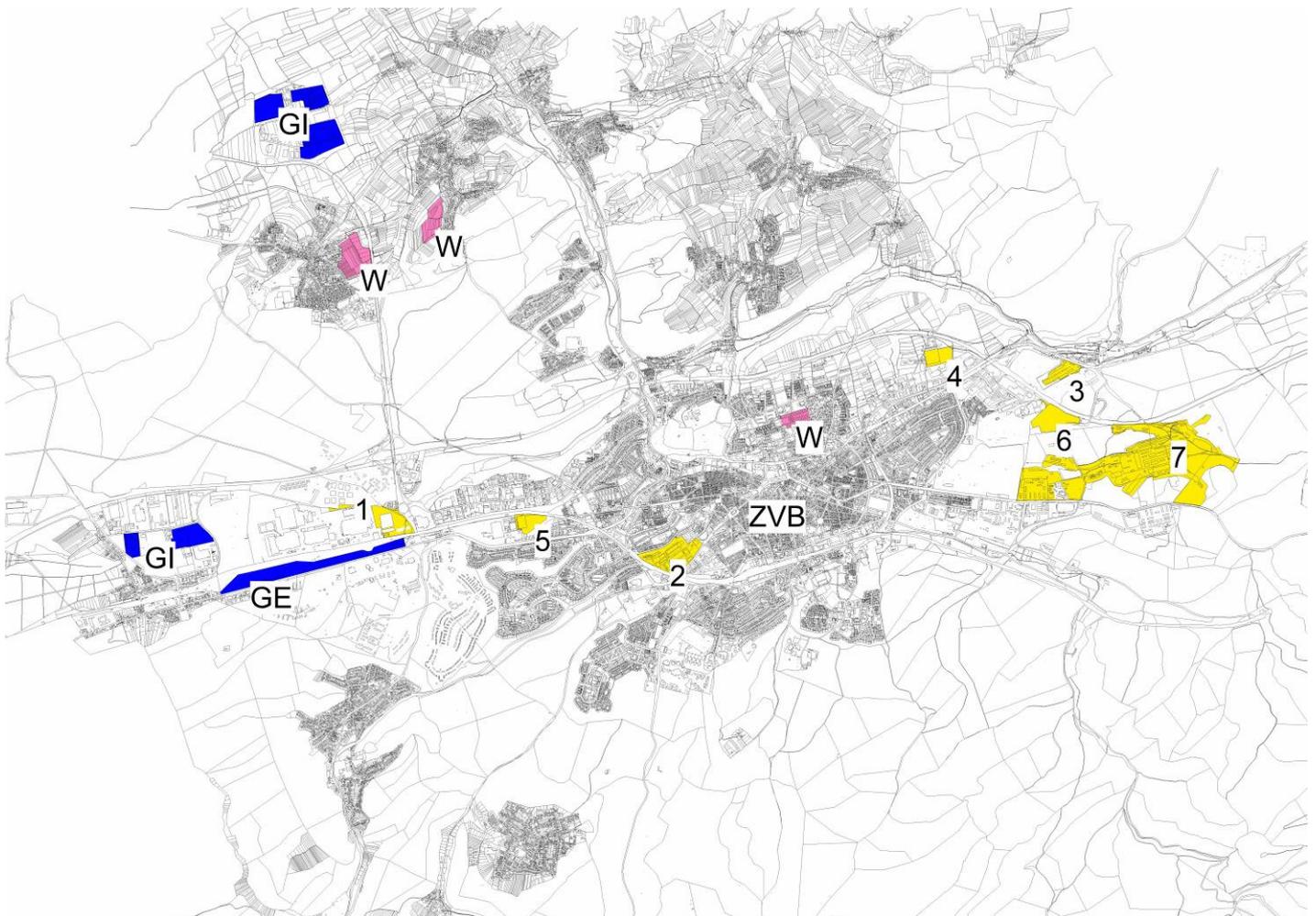
6.2 Alternativstandorte

Für das Planungsvorhaben wird eine Mindestfläche von 5 ha benötigt, die darüber hinaus einen Grundstückszuschnitt ermöglicht, der den baulichen und infrastrukturellen Anforderungen eines IKEA-Einrichtungshauses entspricht.

Zunächst muss der Standort mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen vereinbar sein. Neben der eigentumsrechtlichen und zeitlichen Verfügbarkeit ist im Rahmen der Standortbewertung eine gute äußere Erschließung, i.d.R. die Nähe zu einem Autobahnanschluss sowie ein guter Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr gefordert, um die anfallenden Verkehrsströme umweltverträglich abwickeln zu können. Auch müssen die vorhandenen Flächenrestriktionen (z. B. Immissionsschutz, Bodenbelastungen) bewältigbar sein.

In einem ersten Schritt wurden zunächst Flächenpotenziale im Stadtgebiet Kaiserslautern ermittelt, die eine Mindestgröße von 5 ha umfassen. Grundlage für die Betrachtung der Standortalternativen ist das Projekt „RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010“, welches eine Übersicht des vorhandenen Siedlungsflächenpotenzials dokumentiert (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Innenstadt/City befinden sich keine Standorte, die den o. g. Anforderungen entsprechen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

In einem nächsten Schritt wurden Siedlungsflächen ausgesondert, die aufgrund planerischer Vorgaben der Stadt Kaiserslautern nicht bzw. nicht mehr als Standorte geeignet sind. Diese Flächen sind zum einen für Industriebetriebe vorgesehen und zum anderen bereits als Wohnstandort bebaut.

- Bei den erfassten Flächen wurden zunächst die Flächenpotenziale in den Industriegebieten „IG Nord“ und „IG Einsiedlerhof“ ausgesondert (GI/blau Flächen), da diese bereits mit Optionen belegt sind bzw. für die Ansiedlung von Industriebetrieben weiterhin benötigt werden.
- Die erfassten Flächen in der Stadtmitte („Wohnpark Fliegerstraße“) und im Stadtteil Siegelbach („Baugebiet Zwerchäcker“) werden bereits als Wohnstandorte (W/rosa Flächen) bebaut und stehen daher ebenfalls nicht zur Verfügung.
- Der Standort „Weißerling“ (W/rosa Fläche) im Stadtteil Erfenbach war als Wohngebiet in der Diskussion, wurde mittlerweile jedoch aus entwässerungstechnischer Sicht verworfen. Eine direkte Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur ist für die abzuwickelnden Verkehrsströme nicht gegeben.
- Standort „Bahngelände entlang der Pariser Straße/Kaiserstraße“ (GE/blau Fläche): In der Vergangenheit signalisierte, geplante Freigaben der Deutschen Bahn AG entlang der Pariser Straße beziehungsweise Kaiserstraße im Bereich Einsiedlerhof/Vogelweh wurden weitgehend zurückgenommen, so dass mittel- bis langfristig hier keine ausreichend dimensionierten Flächen für die Ansiedlung eines Möbelhauses zur Verfügung stehen. Die noch verbleibenden Flächen besitzen noch eine Größe von ca. 4 ha mit maximaler Bautiefe von ca. 60 m gegenüber dem Gewerbegebiet Haderwald und ca. 1,5 ha im Anschluss an den Knoten L 395/B 270. Die Ausweisung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan muss daher bei der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung deutlich zurückgenommen werden. Aufgrund noch nicht erfolgter Flächenfreigabe können noch keine Angaben zu möglichen Flächenrestriktionen (z. B. Immissionsschutz, Bodenbelastungen) gemacht werden. Eine verbindliche Zeitschiene zur Flächenfreigabe liegt nicht vor. Die Fläche scheidet somit aus der weiteren Betrachtung aus.

Nach der Betrachtung des Siedlungsflächenpotentials aus „RAUM + Rheinland-Pfalz 2010“ und einer Aussonderung daraus ermittelter potentieller Flächen aus o. g. Kriterien wurden nunmehr sieben Alternativstandorte geprüft.

Diese Standortflächen werden unter Zugrundelegung nachfolgender Kriterien geprüft:

1. Planerische Vorgaben/Städtebauliche Integration
2. zeitliche Verfügbarkeit
3. verkehrliche Belastbarkeit vorhandener Erschließung
4. Flächenrestriktionen (z. B. Immissionsschutz, Bodenbelastungen)
5. Flächeneigung für ein IKEA-Einrichtungshaus (z. B. Flächenzuschnitte)

Für die Ansiedlung eines IKEA Möbelhauses in der Stadt Kaiserslautern wurden nachfolgende Standorte geprüft:

- **östliche Teilfläche des Werksgeländes der Fa. Adam Opel AG (1)**

Die Fläche ist derzeit Bestandteil des Werksgeländes der Fa. Adam Opel AG und gemäß Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Standort befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern ist der Standort als nicht integrierter Standort zu bewerten, da er außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Eine kurzfristige Verfügbarkeit ist aufgrund vorgesehener Restrukturierungsmaßnahmen von Seiten der Fa. Adam Opel AG möglich.

Durch die Nähe zum Autobahnanschluss „West“ der BAB 6 ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben.

Immissionsbelastungen durch Ziel- und Quellverkehre sind durch die Nähe zur BAB 6 und der Nachbarschaft von gewerblichen und militärischen Bauflächen nicht von Bedeutung. Auf der Fläche befindet sich eine Altablagerung (ehemalige Bauschutt- bzw. Erdstoffdeponie), die momentan untersucht und ggf. beseitigt wird.

Aufgrund der positiv geprüften Kriterien in Bezug auf die kurzfristige Flächenverfügbarkeit, einer sehr guten Verkehrsanbindung, der Lage abseits von schallempfindlicher Nutzungen und des idealen Flächenzuschnittes ergibt sich eine sehr gute Eignung für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an diesem Standort.

- **Pfaffgelände an der Königstraße (2)**

Das ca. 19 ha große Gelände besitzt eine besondere entwicklungspolitische Bedeutung für die Stadt Kaiserslautern, die darauf ausgerichtet ist, die Entwicklungsimpulse für den Bereich Technologie, Forschung und Dienstleistungen, ausgehend von der Technischen Universität Kaiserslautern und dem Uni-Park an der Trippstadter Straße, mit der Innenstadt zu verknüpfen. Der Standort soll als „Technopol“ entwickelt werden. Als Folgenutzung für die frühere industrielle Nutzung wird daher die Ausweisung von Sondergebietsflächen „Technologie“ und von Mischgebietsflächen angestrebt. Gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern ist der Standort als nicht integrierter Standort zu bewerten, da er außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt. Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde zudem bereits ein Ausschluss für großflächige Einzelhandelsnutzungen formuliert.

Eine kurzfristige Flächeninanspruchnahme ist durch die noch laufenden bodenschutzrechtlichen Sanierungsplanungen sowie durch die noch durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen sowie die Ersatzvornahme von Sanierungsmaßnahmen nicht möglich.

Durch die Lage am Rand der Innenstadt ist die Aufnahme höherer Verkehrsmengen auf den Zufahrtsstraßen nicht uneingeschränkt gegeben. Außerdem befinden sich im Umfeld sensible Wohnnutzungen, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes eine Verträglichkeit mit dem Planungsvorhaben nur mit aufwendigen Schallschutzmaßnahmen herstellbar ist. Aufgrund der überwiegend negativ geprüften Kriterien, insbesondere der planerischen Vorgaben und Belastungen ist dieser Standort für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses nicht geeignet.

- **„ehemalige Quartermaster-Kaserne“ (3)**

Der 6 ha große Standort der „Quartermaster-Kaserne“ ist eingebunden in die Planungskonzeption „Quartermaster-Kaserne und umgebende Bereiche“. Hiernach ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. In der Einzelhandelskonzeption ist der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich/Ergänzungsstandort enthalten und somit nicht als integrierter Standort zu bewerten, da er außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Die Entwidmung der Fläche von der militärischen Zweckbestimmung wurde aufgrund vorhandener Bodenbelastungen noch nicht ausgesprochen, so dass die Flächenverfügbarkeit nur eingeschränkt gegeben ist.

Die derzeitige Anbindung an die B 40 lässt eine Entwicklung als Einzelhandelsstandort mit höherem Verkehrsaufkommen ohne umfassende verkehrliche Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf die Zufahrtssituation, nicht zu.

Weitere Flächenrestriktionen ergeben sich ggf. durch die Kessellage innerhalb angrenzender Waldflächen. Durch die vorhandene Topographie ist der Standort von den überörtlichen Verkehrsstrassen nicht einsehbar und somit für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses nicht akzeptabel.

Aufgrund mit dem Vorhaben nicht zu vereinbarenden planerischen Vorgaben, der negativ eingestuften verkehrlichen Erschließung aufgrund erforderlicher Maßnahmen und bestehender Restriktionen ist eine Flächeneignung für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses nicht gegeben.

- **Gewerbegebiet Nordost, Erweiterung (4)**

Die Fläche besitzt eine Größe von ca. 7,5 ha. Gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern ist der Bereich als nicht integrierter Standort zu bewerten, da er außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt. Für diese Fläche gilt das formulierte Ziel, gewerbliche Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorzuhalten.

Eine Bereitstellung der Flächen durch die Grundstückseigentümer wird angenommen.

Die Lage in „2. Reihe“ und die problematische Ableitung des Verkehrs über die bereits hoch belastete Mainzer Straße sind als weitere Restriktionen zu nennen. Eine Einbindung in die Geländetopographie wäre nur mit einem großräumigen Erdbau zu bewerkstelligen.

Weitere Flächenrestriktionen sind durch die Nähe zur BAB 6 (Bauverbots- und Baubeschränkungsflächen) und aufgrund stadtklimatischer Rahmenbedingungen vorhanden.

Weiterhin besitzt eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nördlich der Mainzer Straße in Richtung A 6 aufgrund des Gebietszuschnitts und der Lage in zweiter Reihe eher geringe Standortqualitäten für die Entwicklung eines IKEA-Einrichtungshauses.

Der Standort ist aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Leistungsfähigkeit und erforderlicher umfangreicher Ausbaumaßnahmen nicht für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses geeignet. Weitere negative Kriterien sind die Flächenrestriktionen und der Flächenzuschnitt am Standort.

- **Ehemalige Eisenbahnausbesserungswerk, Pariser Straße 300 (5)**

Die überplanbare Fläche besitzt eine Größe von ca. 9,6 ha. Die im Projekt „Raum+“, Rheinland-Pfalz 2010 erfassten Flächen werden derzeit als Lagerflächen gewerblich genutzt. Für

das Gebiet ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden, um insgesamt eine Nutzungsintensivierung zu erreichen. Gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern ist der Standort als nicht integrierter Standort zu bewerten, da er außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Planerische Zielvorgaben im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplanverfahren, insbesondere die Anforderungen an die Feinerschließung des Standorts, schließen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs aus.

Die verkehrliche Anbindung über die L 395 würde zu einer weiteren Immissionsbelastung der angrenzenden Wohngebiete führen.

Aufgrund planerischen Vorgaben und bestehender Restriktionen ergibt dieser Standort keine Flächeneignung für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses.

▪ **Gewerbegebiet „Europahöhe, Erweiterung 1“ (6)**

In dem Gewerbe- und Dienstleistungspark werden ca. 7,7 ha Nettobaufläche zur Verfügung gestellt. Mit der Erweiterung des bestehenden PRE-Parks wird Bauland für Gewerbebetriebe mit Bezug zur Informations- und Kommunikationstechnologie angeboten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, ebenso wie durch die Abstimmungen und Festlegungen mit dem Fördermittelgeber, sind Sondergebietsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht möglich. Der Standort ist nicht als zentraler Versorgungsbereich/Ergänzungsstandort und somit nicht als integrierter Standort zu bewerten, da er außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Da die Erschließungsmaßnahmen bereits laufen, kann von einer zeitnahen Verfügbarkeit ausgegangen werden.

Die verkehrliche Belastbarkeit der Ludwigshafener Straße ist nach der geplanten Aufweitung gegeben. Der Verkehr wird auf kurzem Wege zur A 6 abgeleitet.

Kampfmittel sind als Flächenrestriktionen erfasst und werden im Rahmen der Erschließung beseitigt.

Durch die planerischen Rahmenbedingungen ist eine Standorteignung für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses nicht gegeben.

▪ **Konversionsflächen im Osten der Stadt Kaiserslautern (7)**

Eine Entwidmung von Militärf Flächen im Osten der Stadt (Daenner-Kaserne mit ca. 8,5 ha, Panzer-Kaserne mit ca. 33,6 ha, KAD Army Depot mit ca. 194,7 ha) ist derzeit nicht zu erwarten. Die Formulierung planerischer Vorgaben ist derzeit somit nicht sinnvoll, da Zeitpunkt und Umfang einer Freigabe sowie mögliche Restriktionen (Naturschutz, Altlasten etc.) momentan noch nicht abgeschätzt werden können. Für den kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarf stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

Gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern ist der Standort zudem als nicht integrierter Standort zu bewerten, da er außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Ludwigshafener Straße ist nach der geplanten Aufweitung im Anschlussbereich des Gebiets „Europahöhe, Erweiterung 1“ gegeben. Der Verkehr wird auf kurzem Wege zur A 6 abgeleitet.

Aufgrund der derzeitigen militärischen Nutzung und der zukünftig nicht absehbare Entwicklung der Flächen ist eine Standorteignung für die Entwicklung eines IKEA-Einrichtungshauses nicht gegeben.

Zusammenfassung

Die geprüften Standortalternativen liegen gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt/City und sind somit als städtebaulich nicht integrierte Standorte zu bewerten.

Die Prüfung von sieben Standortalternativen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches führt zum Ergebnis, dass unter Zugrundelegung der Prüfkriterien die Fläche 1 „Östliche Teilfläche des Werksgeländes der Fa. Adam Opel AG“ die vergleichsweise beste Standorteignung aufweist. Dieser Standort verfügt wegen der Nähe zum Autobahnanschluss West der BAB 6 über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zudem ist der Standort aufgrund vorgesehener Restrukturierungsmaßnahmen von Seiten der Fa. Adam Opel AG kurzfristig verfügbar und weist für die Aufnahme des Planungsvorhabens einen guten Flächenzuschnitt auf. Der Standort befindet sich weiterhin in einem industriell-gewerblich genutzten Umfeld, so dass vorhabenbedingt die Auswirkungen durch Immissionsbelastungen auf empfindliche Nutzungen als gering zu bewerten sind.

6.3 Bestandssituation

6.3.1 Siedlungsstruktur

Das vorgesehene Plangebiet ist überwiegend versiegelt und wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich eine große Stellplatzanlage der Fa. Adam Opel AG.

Im Nordosten verläuft eine der Stellplatzanlage zugeordnete Erschließungsstraße. Im Westen des Standortes erstreckt sich ein Verwaltungsgebäude der Fa. Adam Opel AG von Süden nach Norden. Teilflächen im Norden, Nordwesten und Osten sind durch Grünflächen und Gehölze gekennzeichnet.

6.3.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind von der Unteren Denkmalbehörde nicht festgestellt worden.

Belange des Denkmalschutzes sind somit nicht berührt.

6.3.3 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt über den östlich gelegenen Kreisverkehr („Opelkreisel“), der über 4 Verbindungsrampen an die von Süden nach Norden verlaufende, vierspurige und planfreie Bundesstraße B 270 angeschlossen ist. Von der B 270 besteht im Norden ein Anschluss an die Autobahn A 6, die von West nach Ost verläuft und eine großräumige Verbindung zwischen Saarbrücken/Trier und Mannheim/Mainz herstellt. Im Süden ist die B 270 über das Kleeblatt Vogelweh mit der B 37/L 395 verknüpft. Hierüber erfolgt die Hauptanbindung der Stadt Kaiserslautern. Die B 270 selbst dient der regionalen Anbindung der Gebiete südlich und nördlich von Kaiserslautern. Über dieses Straßennetz ist IKEA gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Autobahn A 6 beträgt ca. 800 m.

Öffentlicher Verkehr

An den Öffentlichen Verkehr ist der geplante Standort über den Bahnhofpunkt „Vogelweh“ mit der S-Bahn-Linie 1 Mannheim – Homburg (Saar) und der Regionalbahnlinie Kaiserslautern – Kusel sowie über mehrere Bushaltestellen am Opelkreisel und am Kleeblatt Vogelweh angebunden, die von den Stadt- und Regionalbuslinien 101, 105, 139, 140, 141 und 143 bedient werden. Derzeit befindet sich auf dem Standort eine Bushaltestelle. Insgesamt besteht damit ein gutes Angebot für den Öffentlichen Verkehr.

6.3.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist schallvorbelastet durch:

- die A 6 im Norden und die B 270 im Osten,
- die Bahnstrecke Saarbrücken – Mannheim im Süden und Rangierbahnhof
- Schießanlage Vogelweh, Trap&Skeet-Anlage
- den Militärflugplatz Ramstein und
- den Gewerbelärm der Firma Opel

Fluglärm

Die Einflugschneise des Militärflughafens Ramstein bedingt aufgrund des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm¹ Lärmschutzbereiche. Der Lärmschutzbereich außerhalb des Flugplatzgeländes wird darin nach dem Maß der Lärmbelastung in zwei Schutzzonen gegliedert. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2, in der der äquivalente Dauerschallpegel 67 dB (A) übersteigt.

Mit Inkrafttreten des geplanten neuen Fluglärmgesetzes soll für die Beurteilung von Lärmbelastungen der äquivalente Dauerschallpegel nach Leq3 bestimmt werden. Die Schutzzone I sollen dann den äquivalenten Dauerschallpegel von ≥ 65 dB(A), die Schutzzone 2 Pegel von ≥ 62 bis 65 dB(A) umfassen. Das Plangebiet liegt somit nach Leq3 in Schutzzone 1. Das geplante Einrichtungshaus fällt jedoch nicht unter den Tatbestand schutzbedürftiger Einrichtungen und unterliegt deshalb nicht dem Bauverbot.

EU-Umgebungslärm

Die Stadt Kaiserslautern ist kein Ballungsraum im Sinne der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Nach § 47 BImSchG sind für das Stadtgebiet von Kaiserslautern Lärmkarten und Lärmaktionspläne für die Hauptverkehrsstraßen und die Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. Kfz pro Jahr (entspricht durchschnittlich täglich 16.400 Kfz) zu erstellen. Die B 270 wurde daher in der Lärmkartierung (Stand: Juni 2007) erfasst und hinsichtlich der Betroffenheiten ausgewertet.

Luftverunreinigungen

Hohe NO²-Konzentrationen und Überschreitungen des Jahresimmissionswertes gemäß 39. BImSchV (2010) bzw. TA Luft (2002) von mehr als 40 µg/m³ sind im Stadtgebiet von Kaiserslautern im Nahbereich der A 6 und der B 270 in austauscharmen Wetterlagen zu beobachten².

¹ Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) vom 30.03.1971 zuletzt geändert durch die Neufassung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007.

² GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover

„Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH“, Fassung vom April 2012

Während austauscharmer Wetterlagen begünstigen hohe Verkehrszahlen mit entsprechenden Emissionen das Auftreten von Belastungen. Ausgehend von der räumlichen Verteilung der Verkehrsmengen ergeben sich im Stadtgebiet Kaiserslautern mehrere Belastungsschwerpunkte. Dabei ist vor allem die Autobahn A 6 hervorzuheben, wo im Nahbereich des Straßenraums NO^2 -Konzentrationen von bis zu $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ anzutreffen sind. Überdurchschnittlich hohe Werte bis zu $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO^2 sind im Verlauf der Bundesstraße 270 im Umfeld des Opelkreisels zu beobachten. Da die Verfrachtung der Immission in die Siedlungsflächen hinein durch den kleinräumigen Luftaustausch mitbestimmt wird, können, ausgehend vom Straßenraum, NO^2 -Konzentrationen von mehr als $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bis zu 500 m weit verfrachtet werden.

Schalltechnische Untersuchung

Von dem geplanten Einkaufszentrum „IKEA Einrichtungshaus“ selbst sind zusätzliche Lärmemissionen durch den entstehenden an- und abfahrenden Verkehr sowie den Parkverkehr und Lagevorgänge zu erwarten. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt auf die hiermit verwiesen wird³.

Die Untersuchung basiert auf einem Verkehrsmodell, das die Neuordnung des Verkehrs am Opel-Kreisel aufzeigt. Das Verkehrsmodell fasst die aktuellen Verkehrszählungen zusammen (Status Quo) und zeigt die zu erwartenden künftigen Verkehrsmengen (Prognose) auf. Das Modell bildet die Basis zur Überprüfung der Auswirkungen der beabsichtigten Verkehrslösung am Opel-Kreisel um das Fa. Adam Opel Gelände.

Radonpotential

Gemäß Information des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, so dass ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden kann. Im geologischen Untergrund wird ständig das natürliche radioaktive Edelgas Radon gebildet, das teilweise in die luftgefüllten Porenräume der Gesteine und Böden freigesetzt wird. Aus dem Baugrund kann Radon ins Freie und auch in Gebäude gelangen.

Gemäß des aktuell vorliegenden Radongutachtens⁴ liegen die im Messzeitraum ermittelten Radonaktivitätskonzentrationen unterhalb der Untergrenze eines Radonvorsorgegebietes I mit Werten von $>20\text{--}40 \text{ kBq}/\text{m}^3$. Unter Berücksichtigung des Witterungseinflusses, vor allem der Gaspermeabilität des Baugrundes, sind jedoch für das Plangebiet Radonvorsorgemaßnahmen der niedrigsten Stufe beim Bauen zu treffen.

In Anlehnung an das Bundesamt für Strahlenschutz für das Bauen in/auf Baugrund der Kategorie „Radonvorsorgegebiet I“ werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18915.
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: $\geq 15 \text{ cm}$) auf kapillarbrechender Schicht. Bei nichtdurchgängigen Bodenplatten sind alle Diskontinuitäten in der Bodenplatte radondicht auszuführen.
- Abdichtung von Boden- und Wanddurchführungen von Zu- und Ableitungen im erdberührenden Bereich mit radondichten Materialien.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen.

³ Gesellschaft für Immissionsschutz (FIRU Gfl mbH), Kaiserslautern, März 2013
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „IKEA“, Stadt Kaiserslautern

⁴ GeoConsult Rein (GCR), Oppenheim, März 2013

Radonbelastung in der Bodenluft „IKEA-Neubaufäche auf dem Gelände der Adam Opel AG, Kaiserslautern“
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA" Seite 22 von 61
5. September 2013

6.3.5 Natur und Landschaft

Tiere und Pflanzen

Das Grundstück befindet sich gemäß Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) außerhalb naturschutzfachlich geschützter Flächen und Objekte. Nordöstlich des Opel-Kreisels, randlich außerhalb des Plangebiets, beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kaiserslauterer Reichswald“.

Die Erfassungen der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgten auf Basis von Ortsbegehungen und Kartierungen überwiegend in der Vegetationsperiode des Jahres 2012, ergänzt durch Nacherfassungen im Bereich des Opel-Kreisels im Jahr 2013. Die kartierten Biotop- und Nutzungsstrukturen sind Anlage 5, zu entnehmen. Die darin enthaltenen Einzelbäume bzw. Baumgruppen wurden im Rahmen einer Vermessung separat erfasst und in Nadel- bzw. Laubbaum unterschieden. Bis auf die Vermessung der Einzelbäume bzw. Baumgruppen wurden die Biotoptypen im Plangebiet entsprechend des Kartierschlüssels des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz (2012) beschrieben und bewertet.

Bestandsbeschreibung Pflanzen

Kleingehölze (B)

Feldgehölze aus einheimischen (BA1) bzw. gebietsfremden (BA2) Baumarten

Im Norden, Westen und insbesondere im Süden befinden sich flächige Gehölzstrukturen. Die Bestände sind durch die im Westen befindlichen Gebäude, Zufahrtsstraßen von Norden und Osten, den zentralen Parkplatz und Verkehrsflächen im Bereich des Opelkreisels räumlich voneinander getrennt. Die Gehölzbestände wurden aufgrund ihrer Flächengrößen von < 5 ha als Feldgehölz gekennzeichnet.

Im Süden des Plangebietes und nördlich bzw. nordöstlich des Parkplatzes handelt es sich aufgrund der vorherrschenden Baumart, der aus Nordamerika stammenden Späten Traubenkirsche (*Prunus serotinum*), überwiegend um Feldgehölze aus gebietsfremden Arten (BA2). Lediglich kleinere Teilbereiche mit Dominanz von Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) wurden entsprechend als Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (BA1) gekennzeichnet. Dazu zählen auch die Gehölzflächen der Böschungsbereiche des Opelkreisels. Die Gehölze weisen vorwiegend geringes Alter auf (BHD meist 10-25 cm, Waldkiefer auch bis 35 cm). Lediglich einzelne Stieleichen (BA1 lu, ta-ta1) in Grabennähe im Südosten besitzen höheres Alter und BHD von etwa 40-60 cm. Weitere typische Pioniergehölze sind Zitterpappel (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), vereinzelt auch Stieleiche (*Quercus robur*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Im Westen befinden sich ausschließlich Bestände die dem Biotoptyp BA1 zuzuordnen sind. Es handelt sich zumeist um kiefernreiche, junge Gehölze (nc) mit BHD von meist 15-20 cm. Teilbereiche westlich der nördlichen Zufahrt sind durch junge Birken (*Betula pendula*) geprägt. Kleinere Gruppen älterer Stieleichen (*Quercus robur*) mit BHD von ca. 40-60 cm wurden gesondert gekennzeichnet (lu, ta-ta1).

Alle Gehölzbestände im Plangebiet besitzen eine meist gut entwickelte Strauchschicht. Verbreitete Gehölzarten sind Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Rosen (*Rosa spec.*). Randlich des zentralen Parkplatzes fällt ein hoher Anteil an standortfremden Arten auf (*Rosa multiflora*, *Viburnum lantana*, *Berberis spec.*, *Cotoneaster spec.*, *Pyracantha coccinea*, *Cornus spec.*). Die Krautschicht ist weitgehend artenarm, lediglich in Randbereichen kommen stellenweise Arten magerer Säume bzw. einzelne gebietstypische Magerkeitszeiger vor.

Gebüsch, Strauchgruppe (BB0), Gebüschstreifen, Strauchreihe (BB1) und Einzelsträucher (BB2)
Entlang der im Westen befindlichen Gebäude sind vielfach größere Strauchgruppen (BB0) vorzufinden, ansonsten wenige Einzelsträucher (BB2, s7). Es handelt sich in der Regel um fremdländische Ziersträucher. Im südlichen und westlichen Teil des zentralen Parkplatzes sowie im Bereich des Opel-Kreisels, sind teilweise Abpflanzungen aus diversen heimischen und fremdländischen Gehölzen vorhanden (BB1, BB0). Im Bereich der östlichen Zufahrt stehen kleinere Strauchgruppen (BB2).

Im Süden des Plangebietes, entlang des Bahngeländes, werden die Gebüsche (BB0) bzw. Gebüschstreifen (BB1) mit dominierendem Aspekt der Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*) regelmäßig auf den Stock gesetzt.

Nadel- und Laubbäume

Die im Plangebiet befindlichen Einzelbäume werden als Laub- und Nadelbäume mit Angabe des Stammumfangs (U) unterschieden. Bäume bzw. Baumgruppen die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern fallen, sind separat gekennzeichnet (siehe Anlage 6). Baumgruppen und Einzelbäume finden sich im Plangebiet um die Gebäude im Westen, im Bereich des Parkplatzes, entlang der östlichen Zufahrt und im Bereich des Opel-Kreisels. Während es sich im Westen und im Bereich des Opel-Kreisels überwiegend um ältere Bestände aus Kiefern (*Pinus sylvestris / strobus*), mit Platanen (*Platanus x hispanica*), Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia cordata*) und Fichten (*Picea abies*) mittleren Alters sowie eine ältere Zeder (*Cedrus spec.*) handelt, stocken im Bereich des Parkplatzes überwiegend junge Bestände dominiert von Roteiche (*Quercus rubra*), Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides / pseudoplatanus*).

Heiden, Trockenrasen (D)

Lineare, trockene Heideelemente, -säume (DA6)

Am Südrand des Geltungsbereiches, südlich des Parkplatzes, befindet sich innerhalb eines Gebüsches eine kleine heideartige, ruderalisierte Restfläche (DA6, tu) mit Calluna-Molinia-Aspekt und Vorkommen von Dreizahn (*Danthonia decumbens*), Pillen-Segge (*Carex pilulifera*) und Blutwurz (*Potentilla erecta*).

Südlich der östlichen Zufahrt sind angrenzend an Verkehrsrasenflächen Zwergstrauchbestände mit dominierender *Calluna vulgaris* und Restbeständen weiterer Zwergsträucher (*Genista pilosa*, *Chamaespartium saggitale*) sowie Pfeifengras (*Molinia caerulea* agg.) anzutreffen. Aufgrund der Straßenrandlage sind diese als ruderalisierte, lineare trockene Heideelemente, -säume (DA6, tu) einzustufen. In Verbindung mit dem angrenzenden Silikattrockenrasen (DC0) wird der Komplex jedoch als nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche bewertet.

Silikattrockenrasen (DC0) / Borstgrasrasen (DF0)

Südlich der östlichen Zufahrt, angrenzend an ruderalisierte Heideelemente, -säume (DA6, tu), erstreckt sich ein magerrasenartiger Streifen, der als ruderalisierter Silikattrockenrasen (DC0, tu) eingestuft wurde. Kennzeichnend sind darin eine Vielzahl an Charakterarten der Sandmagerrasen bzw. Borstgrasrasen. Häufig sind Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), Haar-Schaf-Schwingel (*Festuca filiformis*), Dreizahn (*Danthonia decumbens*), Wald-Ehrenpreis (*Veronica officinalis*), Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*); nur stellenweise kommen Harzer Labkraut (*Galium saxatile*), Gewöhnliches Kreuzblümchen (*Polygala vulgaris*), Blutwurz (*Potentilla erecta*), Hunds-Veilchen (*Viola canina*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla tabernaemontani*), Gold-Distel (*Carlina vulgaris*), Kriechende Hauhechel (*Ononis repens*) und Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) vor. Daneben fällt ein recht hoher Anteil an Ruderalpflanzen (*Echium vulgare*, *Tanacetum vulgare*, *Daucus carota*, *Cirsium vulgare* u.a.) und niedrigem Stockausschlag der Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*) auf. Ein als ruderalisierter Borstgrasrasen anzusprechender Bestand (DF0, tu, tt) setzt sich kleinflächig nördlich der östlichen Zufahrt fort. Während die südliche Teilfläche sporadisch abschnittsweise gemäht wird, ist der

nördliche Borstgrasrasenbestand mit Aufwuchs von Besenginster und Gehölzen durch voranschreitende Sukzession geprägt. Die beiden Teilflächen des nördlichen, fragmentarisch ausgebildeten, Borstgrasrasenbestandes besitzen insgesamt eine Flächengröße unter 500 m².

Gewässer (F)

Graben (FN0)

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein periodisch wasserführender, naturferner Graben (FN0, wf4) mit steilen Böschungen, der in Teilbereichen auch Betoneinfassungen aufweist. Im Bereich der Grabensohle sind Herden des Wasserpfeffers (*Persicaria hydropiper*) zu beobachten sowie kleine Bestände von Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) und Flatter-Binse (*Juncus effusus*).

Ebenso werden die linienförmigen Entwässerungsmulden, mit temporärer Wasserführung, im Bereich des Opel-Kreisels als Graben (FN0) angesprochen. Im Bereich der Entwässerungsmulden haben sich überwiegend ruderalisierte, trockene bis frische Säume (KB1) oder schmale Dominanzbestände aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) ausgebildet (FN0, wb, wm).

Gesteinsbiotope (G)

Vegetationsarme Sandflächen (GF2)

Diese kleineren Teilflächen in der Südostecke des Untersuchungsgebietes waren zum Untersuchungszeitpunkt nahezu vegetationsfrei.

Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)

Verkehrsrasenfläche (HC4) und Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen (HM4)

Bei den Grünflächen im Westen handelt es sich durchweg um extensiv gepflegte, ungedüngte Rasen mit hohem Anteil an Magerrasen-Arten (HM4, tl). Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) sind meist aspektbildend vorhanden. Auch Arten wie Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Dreizahn (*Danthonia decumbens*), Heilziest (*Be-tonica officinalis*), Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) und Echtes Labkraut (*Galium verum*) kommen verbreitet vor. An sandigen Stellen mit lückigem Bewuchs konnten vereinzelt auch Sandrasen-Arten (*Filago minima*, *Jasione montana*, *Ornithopus perpusillus*) beobachtet werden.

Verkehrinseln im Bereich der östlichen Zufahrt und des Parkplatzes sowie im Zentrum des Opel-Kreisels weisen Rasen (HC4, tl) mit hoher Deckung an Magerrasenarten (*Thymus pulegioides*, *Dianthus deltoides*, *D. carthusianorum*, *Trifolium arvense*, *Ornithopus perpusillus*, *Hieracium pilosella*, *Potentilla argentea* u.a.) auf.

Weitere, gräserdominierte Bestände liegen kleinflächig südlich des Parkplatzes sowie entlang der Straßenverkehrsflächen im Norden und im Bereich von Verkehrinseln des Opel-Kreisels (HC4 / HM4).

Gebäude (HN1), Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1) und Großparkplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HV1)

Gebäude und Bereiche mit hohem Versiegelungsgrad liegen im Westen und im Norden des Plangebietes, westlich des Opel-Kreisels.

Saum bzw. linienförmige Hochstaudenfluren (K)

Ruderaler trocken bis frischer Saum bzw. linienförmige Hochstaudenfluren (KB1)

In kleinen Lichtungen in der Nordwestecke des Geltungsbereiches, in Randsäumen bzw. regelmäßig ausgemähten Streifen entlang des Außenzaunes (KB1, oe) kommen noch weitere

Arten der ehemaligen Magerrasen vor, unter anderem die beiden besonders geschützten Arten Karthäuser- und Heide-Nelke (*Dianthus carthusianorum*, *D. deltoides*), weiterhin Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Haar-Schaf-Schwingel (*Festuca filiformis*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Gewöhnliches Kreuzblümchen (*Polygala vulgaris*), Dreizahn (*Danthonia decumbens*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Hunds-Veilchen (*Viola canina*) und Wald-Ehrenpreis (*Veronica officinalis*) vor.

Im Bereich von Versorgungsstationen oder –leitungen sowie im Bereich des Opel-Kreisels sind ebenfalls kleinere Lichtungen / Schneisen bzw. Böschungen mit ruderalen Säumen (KB1) vorhanden. Im Östlichen Teilbereich des Opelkreisels haben sich durch voranschreitende Sukzession Rubus-Gestrüpp und beginnender Aufwuchs diverser Gehölze (*Prunus serotina*, *Rosa spec.*, *Sambucus nigra*, *Prunus padus*, *Cornus sanguinea*, *Cytisus scoparius* u.a.) eingestellt. Entlang des Feldweges im Süden des Geltungsbereiches sind abschnittsweise ruderale Säume (KB1) vorhanden. Nach Westen hin sind diese entweder grasreich (oe) mit zum Teil aspektbildend Pfeifengras (*Molinia caerulea*) bzw. anderen Magerrasen-Gräsern (*Danthonia decumbens*, *Festuca filiformis*) oder zwergstrauchreich (oc) mit höheren Anteilen an *Calluna vulgaris* ausgebildet.

Gewässerbegleitender trockener Saum / Hochstaudenfluren, linienförmig (KB2)

Ein Bestand ist beidseitig entlang des Grabens im Südosten des Plangebietes ausgeprägt. Bestandsbildend sind stickstoffliebende Hochstauden (*Urtica dioica*, *Rumex obtusifolius*, *Saponaria officinalis*, *Cirsium vulgare*, *Solidago gigantea*, *Artemisia vulgaris*). Durch voranschreitende Sukzession haben sich dort Rubus-Gestrüpp und teils dichter Aufwuchs diverser Gehölze (*Prunus serotina*, *Rosa spec.*, *Sambucus nigra*, *Prunus padus*, *Cornus sanguinea*, *Cytisus scoparius* u.a.) eingestellt.

Verkehrs- und Wirtschaftswege (V)

Verkehrsstraße (VA0)

Als Verkehrsstraßen wurden die asphaltierten Zuwegungen des Opel-Geländes von Norden und Osten sowie das öffentliche Straßennetz im Bereich des Opel-Kreisels kartiert.

Feldweg (VB2), Rad-, Fußweg (VB5)

Feld-, Rad- und Fußwege befinden sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Feldwege sind unbefestigt. Am Südrand des Geltungsbereiches verläuft zwischen Gebüschstreifen (BB0, BB1) ein unbefestigter, sandiger Feldweg mit trockener Pionierflur (VB2, gb, sta2). Insbesondere im mittleren Teil dieses Wegabschnittes fallen zahlreiche Sand- und Magerasen-Arten ins Auge (*Aira caryophylllea*, *Filago minima*, *Jasione montana*, *Thymus pulegioides*, *Agrostis vinealis*, *Viola canina*, *Ononis repens*, *Festuca filiformis*, *Potentilla tabernaemontani*, *Scleranthus polycarpus* sowie einzelne *Dianthus deltoides* und *Teesdalia nudicaulis*).

Bestandsbewertung Pflanzen

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgt anhand einer vierstufigen Wertskala (hoch, mittel, gering und sehr gering). Sie orientiert sich an der Roten Liste der Biotoptypen von Rheinland-Pfalz und erfolgt in Anlehnung an Kaule (1986).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der folgenden Kriterien:

- Zustand des Biotops (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste-Arten)
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional
- derzeitige Vorbelastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen

- Funktion im Gesamtlebensraum (z.B. als Vernetzungselement)
- Wiederherstellbarkeit
- Entwicklungspotenzial der Standorte

Folgende Zuordnungen können unter Beachtung der o.g. Kriterien vorgenommen werden:

Wertstufe 4: hoch

In der Regel hohe oder sehr hohe Empfindlichkeit bei geringer Ersetzbarkeit durch lange Regenerationszeiten.

Hierzu gehören kleine Teilbereiche der Feldgehölze mit älteren Eichen (40-60 cm BHD) (BA1, lu, ta-ta1) sowie der Komplex aus trockenem Heidesaum und Silikattrockenrasen südlich der östlichen Zufahrt (DA6 / DC0), der trotz Ruderalisierung (tu) noch Charakterarten der Sand- und Borstgrasrasen aufweist und als Relikt der ursprünglichen Bruchvegetation gelten kann sowie nördlich der östlichen Zufahrt ein kleinflächiger, fragmentarisch ausgebildeter Borstgrasrasenbestand (DF0, tu, tt)

Wertstufe 3: mittel

Eine mittlere Wertigkeit erhalten Biotoptypen, die noch relativ weit verbreitet, daher nicht gefährdet sind und zumindest mittelfristig wieder neu geschaffen werden können. Floristische Besonderheiten kommen hier höchstens vereinzelt vor. Ihre aktuelle Bedeutung liegt eher in ihrem Strukturreichtum oder in ihrer Funktion als Vernetzungselement. In anderen Fällen handelt es sich um kleinflächige, ruderalisierte oder arten- bzw. strukturärmere Ausbildungen von Biotoptypen der Wertstufe 4.

Hierzu gehören alle übrigen Teile der Feldgehölze jüngeren Alters oder mit höherem Anteil gebietsfremder Baumarten (BA1, BA2), Gebüschstreifen (BB1), kleinflächige trockene Heidesäume (DA6, tu), ein naturferner Graben mit gewässerbegleitendem trockenem Saum (FN0 / KB2, hj), sonstige trockene bis frische Ruderalsäume (KB 1) und aufgrund des hohen Anteils standorttypischer Sand- und Magerrasenarten auch die blütenreichen Rasenflächen (HC4 tl, HM4, tl).

Wertstufe 2: gering

Hier handelt es sich in der Regel um artenarme, in Rheinland-Pfalz weit verbreitete Biotoptypen. Sie sind nur mäßig anfällig gegenüber Störungen und können auf nahezu beliebig wählbaren Ausgleichsflächen innerhalb weniger Jahre ersetzt werden.

Hierzu gehören (Zier-)Strauch-Bestände (BB0 / BB1), unbefestigte und vegetationsarme Flächen sowie unmittelbare Straßenrandbereiche mit Grünflächen und Entwässerungsmulden im Bereich des Opel-Kreisels (VB2 / GF2 / HC4 / FN0 / FN0, wm).

Wertstufe 1: sehr gering

Dieser Kategorie werden alle befestigten Flächen und Gebäude (FN6, HN1 / HT1 / HV1 / VB5) zugeordnet, auch wenn sich lokale Pionierfluren entwickeln konnten. Sie können jederzeit ersetzt werden.

Nachfolgende Tabelle gibt die Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Planungsraum zusammenfassend wieder. Die Bewertung der im Untersuchungsgebiet erfassten Biotoptypen ist in Anlage 6, dargestellt.

Tabelle 1: Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen

Biotoptyp	Bezeichnung	§ 30	Wert
BA1, lu ta-ta1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (Ausbildung mit älteren Eichen)		4
DA6,tu / DC0 tu	Komplex lineare trockene Heideelemente, -säume i.V.m. Silikattrockenrasen, ruderalisiert (südlich der östlichen Zufahrt)	x	4
DF0, sb, tt, tu	Borstgrasrasen, ruderalisiert, verbuschend (< 500 m ²)		4
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (sonstige)		3
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten		3
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe		3
DA6, tu	Lineare trockene Heideelemente, -säume, ruderalisiert (sonstige)		3
FN0, wf4	Graben, naturfern		3
FN0 wb / FN0, wm	Entwässerungsgräben im Bereich des Opel-Kreisels		3
HC4, tl	Verkehrsrassenfläche, blütenpflanzenreich		3
HM4, tl	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen, blütenpflanzenreich		3
KB1	Ruderaler trockener bis frischer Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur		3
KB2, hj	Gewässerbegleitender trockener Saum / Hochstaudenflur, linienförmig		3
BB0 /BB0, s7	Gebüsch, Strauchgruppe (Ziersträucher)		2
BB2, s7	Einzelstrauch (Zierstrauch)		2
GF2	Vegetationsarme Sandfläche		2
HC4	Verkehrsrassenfläche		2
VB2	Feldweg, unbefestigt		2
HN1	Gebäude		1
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad		1
HV1	Großparkplatz mit hohem Versiegelungsgrad		1
VA0	Verkehrsstraße		1
VB5	Rad-, Fußweg		1

Im Norden, Westen und insbesondere im Süden befinden sich Gehölzstrukturen mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung, kleinflächig im Nordwesten mit hoher Bedeutung (siehe Anlage 6).

Im östlichen Teilbereich des Opel-Geländes grenzt auf Grundlage aktueller Kartierungen im Jahr 2012 und gemäß Aussagen des Landschaftsplans (2012) ein kleinflächiger, gemäß § 30 BNatSchG geschützter Komplex aus Calluna-Heide und Silikattrockenrasen an die Gehölzstrukturen an, der sich nördlich der östlichen Zufahrt kleinflächig als durch Sukzession gekennzeichnete Borstgrasrasen, ohne § 30-Status, fortsetzt. Diese Teilbereiche besitzen eine hohe Wertigkeit.

Der überwiegende Anteil der gemäß § 30 BNatSchG geschützten Fläche südlich der östlichen Zufahrt ist Ausgleichsfläche der Stadtwerke Kaiserslautern (siehe Anlage 6). Weiterhin sind grünordnerisch gestaltete Grünflächen und Einzelbäume um das Verwaltungsgebäude im Westen zu nennen.

Bestandsbeschreibung Tiere

Im Jahr 2012 fanden Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse an insgesamt 20 Tagen zwischen Mai und August, durch das Büro ÖKO-LOG Freilandforschung, statt. Zudem wurden Bäume auf Höhlen und Spalten sowie diese Strukturen neben Mauern, Holzaufschütungen etc. auf mögliche Fledermausquartiere gezielt abgesehen.

Zufallsnachweise der Artengruppen sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Tagfalter wurden ebenfalls berücksichtigt.

Avifauna

Im Plangebiet konnten 46 Vogelarten, davon 22 Brutvogelarten, vier Randsiedler, 18 Nahrungsgäste und zwei Durchzügler nachgewiesen werden (siehe

Tabelle 2). Als Brutvögel wurden fast ausschließlich ubiquistische und häufige Arten festgestellt.

Tabelle 2: Nachgewiesene Vogelarten.

Status: BP- Brutpaar, BV- brutverdacht, RS- Randsiedler, NG- Nahrungsgast, DZ- Durchzügler. § besonders geschützt, §§ streng geschützt.

deutscher Name	wiss. Name	RL (D/RP)*	BNatschG	VSRL	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>		§		BP
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		§		BP
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>		§		BP
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		§		BP
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>		§		BP
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>		§		NG
Elster	<i>Pica pica</i>		§		NG
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	VI-	§		NG
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>		§		NG
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>		§		RS
Gimpel, Dompfaff	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>		§		NG
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		§		BP
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		§		NG
Grünfink, Grünling	<i>Carduelis chloris</i>		§		BP
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-/3	§§		NG
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	3/-	§§		NG
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>		§		BP
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		§		RS
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	VI-	§		RS
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		§		BP
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>		§		NG
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		§		BP
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		§		BP
Mauersegler	<i>Apus apus</i>		§		NG
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	-/V	§		NG

deutscher Name	wiss. Name	RL (D/RP)*	BNatschG	VSRL	Status
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>		§		NG
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		§		BP
Orpheusspötter	<i>Hippolais polyglotta</i>		§		DZ?
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		§		NG
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	VI/-	§		NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		§		BP
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		§		BP
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>		§		NG
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		§		RS
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>		§		BP
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		§		BP
Stieglitz, Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>		§		BP
Strassentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>		-		NG
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>		§		BP
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>		§		BP
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>		§		RS
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>		§		DZ
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>		§		RS
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>		§		BP
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		§		BP
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		§		BP

*Rote Liste Angaben: 3- gefährdet, V- Vorwarnliste, - nicht aufgeführt

Brutvogelarten die in der Roten Liste Rheinland-Pfalz geführt werden, sind nicht betroffen. Folgender Randsiedler wurde aufgrund seiner spezifischen Habitatansprüche als planungsrelevant eingestuft und in Anlage 6 dargestellt:

- Trauerschnäpper

Die verschiedenen Waldbestände, insbesondere die Bereiche mit älteren Bäumen (Bestände BA1, Ausbildung mit älteren Eichen, Kiefern), werden als Brutareal von Vögeln genutzt. Demgegenüber haben die parkartigen Bestände innerhalb des Opelgeländes aufgrund der starken Beunruhigungen nur eine nachrangige Bedeutung als Brutplätze. Dichtere Heckenbereiche, auch im großen Parkplatz werden von Haussperling, Heckenbraunelle, Amsel u.a. genutzt.

Hinsichtlich der Nahrungsgäste ist anzuführen, dass das Plangebiet als Nahrungsraum aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage innerhalb eines vorbelasteten Raumes, als nicht essentiell für die Arten gewertet werden kann.

Insgesamt handelt es sich um eine anthropogen bedingte Avizönose, vorwiegend aus ungefährdeten, häufigen, lokal, regional, landes- und bundesweit häufigen Arten zusammengesetzt (mittlere Wertstufe 3/4 bzw. nach Reck 1995 Stufe 5/6); eine Zusammensetzung, die typisch für stark beunruhigte und siedlungsnahen Lebensräume ist. Auf Grund der geringen Flächengröße, einem hohen Isolationsgrad und starken Störungen aus dem Umfeld ist die Lebensgemeinschaft verarmt und weist keine störepfindlichen Arten auf.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten die drei Fledermausarten Breitflügel- und Zwergfledermaus sowie Großer Abendsegler sicher nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Abbildung). Als „unsichere“ Art wird die Zweifarbfledermaus aufgrund von lediglich zwei Rufaufzeichnungen gewertet (siehe Tabelle 3).

Für die zudem bei ARTeFAKT und/oder König & Wissing (2007) für die Region aufgeführten Arten Fransenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Bartfledermaus, Großes Mausohr, Braunes Langohr, Graues Langohr, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Nordfledermaus gab es keine Hinweise.

Tabelle 3: Nachgewiesene Fledermausarten.
Status: **unsichere Art**.

Art	Rote Liste (D/RP)*	BNatSchG-Schutz (bes. /streng gesch.)	Status im Untersuchungsgebiet
Breitflügel-fledermaus	1/G	s	regelmäßige Nahrungssuche einzelner Individuen
Großer Abend-segler	V/3	s	sporadischer Nahrungsgast, keine Tagesschlafquartiere gefunden
Zwergfledermaus	-/3	s	regelmäßige Nahrungssuche einzelner Individuen, keine Tagesschlafquartiere gefunden
Zweifarb-fleder-maus	D/1	s	sehr seltener Nahrungsgast

*Rote Liste Angaben: - nicht aufgeführt, V- Vorwarnliste, 3- gefährdet, 2- stark gefährdet, 1- vom Aussterben bedroht, G- Gefährdung anzunehmen, D- Datenlage unzureichend.

Abbildung: Fledermausnachweise mit Flugrouten



Mit 0,3 bis 0,8 Nachweisen pro Stunde besteht örtlich ein ausgesprochen geringer Wert (das Mittel in gut strukturierten Landschaften liegt nach eigenen Daten bei 50 - 100 pro Stunde). Die höchsten Nachweisraten bei der automatischen Erfassung als auch der Detektierung ergaben sich an den Rändern der Feldgehölze (Bestände BA1, Ausbildung mit älteren Eichen, Kiefern;). Die Gehölze (vorwiegend BA1, aber auch BA 2) werden sporadisch als Teile von Jagdgebieten von Zwergfledermaus, Großem Abendsegler und randlich von der Breitflügelfledermaus genutzt. Auch die Offenlandflächen und die bebauten Bereiche werden sporadisch bei der Jagd überflogen.

Quartiere (Tagesschlaf, Wochenstuben) wurden nicht festgestellt, weder bei der gehölzwohnenden Art Großer Abendsegler noch den gebäudebewohnenden Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus bzw. der unsicheren Art Zweifarbfledermaus. Zudem wurden keine geeigneten Winterquartiere gefunden.

Die Gehölzbereiche (BA1, BA2, BB1) sind lediglich von mittlerem (lokale Bedeutung, Wertstufe 3/4, bzw. nach Reck Stufe 5/6; d.h. eingeschränkte ökologische Bedeutung), die Siedlungsbereiche von geringem Wert für Fledermäuse.

Hinsichtlich der Fledermausarten ist anzumerken, dass die im Plangebiet geeigneten Nahrungshabitate kleiner als 1/10 des Aktionsraumes der nachgewiesenen Arten betragen und aufgrund der geringen bis maximal mittleren Wertigkeit sowie der insgesamt sehr geringen Abundanzen als nicht essentiell bewertet werden können.

Weitere Artengruppen

Säugetiere: Die Gehölzbereiche werden von Fuchs, Steinmarder, Waldmaus, Eichhörnchen, die Randbereiche von Rötelmaus, die offenen heideartigen Flächen von Erdmaus und Feldmaus besiedelt. Europäisch artenschutzrelevante Säugetiere (z.B. Haselmaus) wurden nicht festgestellt.

Amphibien: Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Laichgewässer vor. Amphibien wurden nur im südöstlichen Bereich des Gebiets, entlang des Grabens, nachgewiesen; hier wurden einzelne Erdkröten gefunden. Europäisch artenschutzrelevante Amphibien wurden nicht gefunden.

Bei den Artengruppen Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Tagfalter wurden keine artenschutzrelevanten Arten nachgewiesen.

Reptilien: Im Bereich der offenen Heideflächen wurden vereinzelt Waldeidechsen gefunden. Hinweise auf Mauer- und/oder Zauneidechse ergaben sich keine. Europäisch artenschutzrelevante Reptilien wurden nicht gefunden.

Tagfalter: Die offenen Heide- und lückigen Rasenflächen, zudem die Krautsäume der Sandwege werden von lokal häufigen und ungefährdeten Tagfalterarten wie z.B. Waldbläuling, Faulbaumbtäuling, Kleiner Kohlweißling, Tagpfauenauge, Zitronenfalter, Kleiner Feuerfalter, Distelfalter besiedelt. Europäisch artenschutzrelevante Tagfalter wurden nicht gefunden.

Bestandsbewertung Tiere

Die Bewertung erfolgt für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse nach Reck (1990, 1995, 1996). Berücksichtigt werden Artvorkommen, Repräsentanz, Gefährdungsgrad, Abundanz (oder Schätzung) sowie Funktionalität.

Tabelle 4: Lebensraumbewertung für die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Wertstufe 1 (sehr gering) – 5/6 (mittel d.h. lokal bedeutsam) – 9 (bundesweit bedeutsam).

Bestand (Typ)	Bewertung
Feldgehölz mit alten Bäumen (BA1, BA2)	5/6
Einzelbäume, jung	ohne Bedeutung
Einzelbäume mittelalt, alt	5/6
Gebüschstreifen	5/6
Trockenrasen, Heiden	5/6
Trittrassen, Säume, Wege	4/5
Gebäude, Parkplatz	ohne bis geringe Bedeutung (im Einzelfall: Brutvorkommen von Hausrotschwanz)
Graben, Staudenfluren	geringe Bedeutung 4/5

Die meisten Flächen sind von mittlerer, d.h. lokaler Bedeutung mit verarmtem Arteninventar aufgrund bestehender Störeinflüsse. Die Flächen sind für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse nicht von räumlich weitreichender Bedeutung.

Fazit:

Das Plangebiet besitzt als Lebensraum für die Flora und Fauna aufgrund der vorhandenen Versiegelungen und dem aus der vorherrschenden Nutzung resultierenden Störpotential eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung.

Boden

Aufgrund der Lage in einem dicht bebauten Gewerbegebiet weisen die Böden im Plangebiet eine starke anthropogene Überprägung auf. Mehr als die Hälfte der Böden des Plangebietes sind aufgrund der langjährigen Nutzung als Gewerbestandort bereits versiegelt. Auf diesen voll- und teilversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr bzw. nur in eingeschränktem Umfang gegeben.

Das Plangebiet ist Teil einer Altablagerung (Bauschutt- und Erdaushubdeponie) (siehe Kapitel 6.3.7).

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebietes.

Im Südosten des Grundstückes befindet sich der "Hohenecker Bach", ein Gewässer 3. Ordnung, welcher im heutigen Zustand östlich der ausgewiesenen Parzelle (Flurstück Nr. 1757/91) im Bereich des Flurstücks Nr. 4498 der Adam Opel AG zwischen verrohrten Gewässerabschnitten in einem offenen Gerinne verläuft.

Im Südosten des Plangebiets liegt innerhalb der bestehenden Gehölzstrukturen ein Regenwasserrückhaltebecken. Weiterhin befindet sich im Norden des Standortes eine Grundwassermessstelle.

Im Bereich des Opel-Kreisels befinden sich mehrere linienförmig angelegte Entwässerungsmulden, die temporär wasserführend sind.

Für das oberflächlich abfließende Wasser ist eine oberirdische Wasserscheide festzustellen, die sich zwischen dem Opelgelände und Einsiedlerhof befindet. Während das Gebiet um

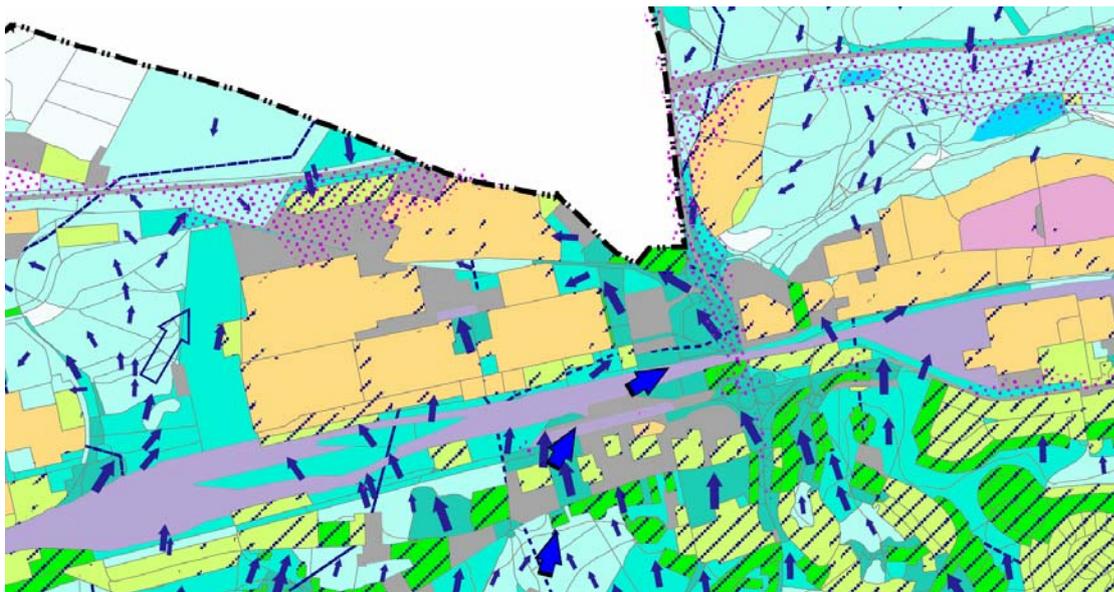
Einsiedlerhof zum Moorbach bzw. Glan hin entwässert, fließt oberirdisches Wasser östlich der Wasserscheide (im Plangebiet für IKEA) nach Nordosten zur Lauter hin ab⁵.

Mit Grundwasser ist im Werksbereich der Fa. Adam Opel GmbH ab einer Tiefe von ca. 2,0 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Der durchschnittliche Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,7 m u. GOK. Es ist eine Grundwasserabflussrichtung nach Süden bis Südosten zu erwarten⁶.

Klimahygiene/Luft

Der Standort ist durch großflächige Versiegelungen sowie durch die Lage zwischen bebauten Bereichen und Straßenverkehrsflächen geprägt.

Aus der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Kaltluftstrom und Windgeschwindigkeit während einer austauscharmen Strahlungswetternacht“ und der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Autochthones Strömungsfeld und Windgeschwindigkeit während einer austauscharmen Strahlungswetternacht“ aus der **„Gesamtstädtischen Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH“**⁷, ist zu entnehmen, dass Kaltluftströme nach Nord/Nordwesten fließen und somit durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen von innerstädtischen Wohnlagen zu erwarten sind.



Quelle: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte, Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH, Geonet 2012

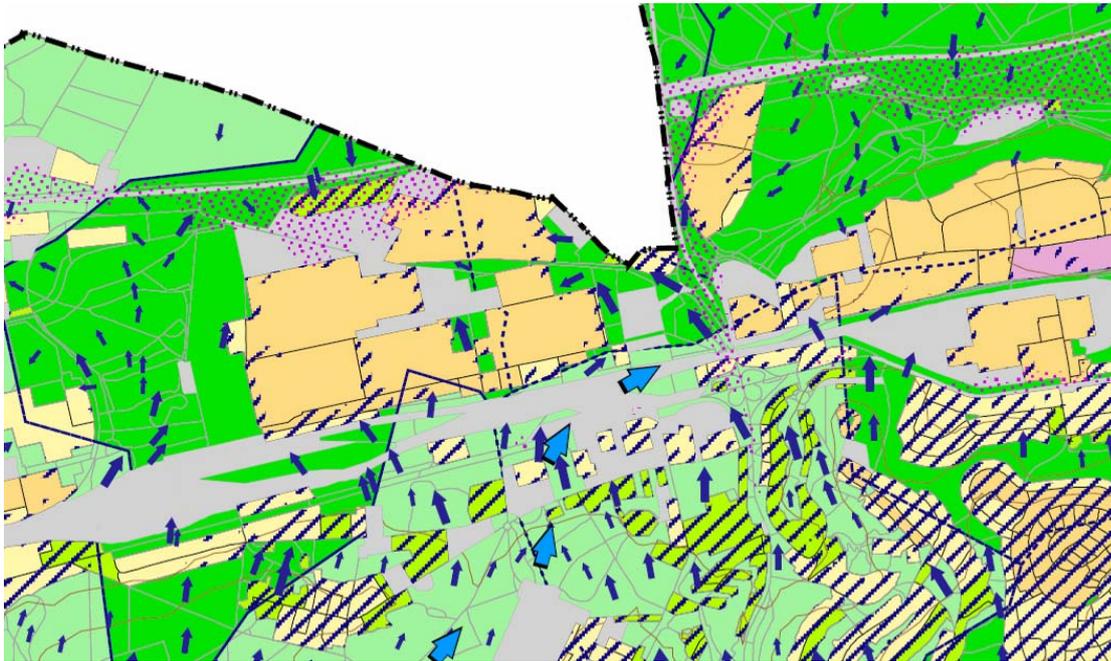
⁵ siehe „Hydrogeologische und hydrochemische Untersuchung zur Errichtung von Grundwasserbeobachtungsbrunnen auf dem Werksgelände der Fa. Adam Opel AG in Kaiserslautern“ vom 29.06.1990 des Fachbüros Dr. H. Marx im Auftrag der Fa. Adam Opel AG

⁶ siehe Bericht „Standort - Monitoring Werksgelände der Adam Opel GmbH“ vom 24.05.2011 des Fachbüros Alenco Environmental Consult GmbH im Auftrag der Fa. Adam Opel GmbH

⁷ GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover

„Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH“, Fassung vom April 2012

Die Planungshinweiskarte zeigt, dass über die Grünstrukturen westlich der B 270 untergeordnete Luftströme weiterhin zirkulieren.



Quelle: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte, Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH, Geonet 2012

Landschaft

Insgesamt weist das Landschaftsbild im Plangebiet durch die gewerbliche Nutzung eine starke anthropogene Überprägung auf. Das Landschaftsbild am Standort ist durch die gewerbliche Nutzung des Grundstückes mit der dort befindlichen Stellplatzanlage, deren Erschließungsanlage und des vorhandenen Verwaltungsgebäudes geprägt. Gliedernde Vegetationsstrukturen befinden sich im Bereich der Gehölzflächen im Norden, Westen und Süden. Die an den Standort grenzenden Straßen- und Bahnverkehrsanlagen, Freileitungen und großflächigen Gewerbe- und Sondergebiete sind für das Landschaftsbild kennzeichnend.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind von der Unteren Denkmalbehörde nicht festgestellt worden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich öffentliche abwassertechnische Anlagen und Kanäle zur Entwässerung des Opel-Werksgeländes und Entwässerung angrenzender Flächen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen befinden sich im Plangebiet zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen. Die im Planungsraum vorhandenen unterirdischen Leitungen können im Zuge der Realisierung des Vorhabens gesichert werden.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Einflugbereiches für den Militärflugplatz Ramstein und dessen Bauschutzbereich. Für das Grundstück gilt im Westen eine zulässige Bauhöhe bis 290 m über NN und im Osten eine zulässige Bauhöhe bis 300 m über NN, die im Rahmen der Planung zwingend zu beachten ist.

6.3.6 Freiräume und Grüngestaltung

Das Plangebiet ist durch Verkehrsflächen im Bereich des Opelkreisel und das Opel-Werksgelände gekennzeichnet. Dazwischen gliedern Grünstrukturen, die vorwiegend aus Gehölzflächen bestehen, das Plangebiet. Entlang der östlichen Zufahrt zum Opelkreisel und im Bereich der Stellplatzanlage sind mit Einzelbäumen punktuell gliedernde Strukturen vorhanden. Im Westen des Plangebietes befinden sich Grünanlagen um das Verwaltungsgebäude der Adam Opel AG, bestehend aus Rasenflächen, Strauchgehölzen und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen.

6.3.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Das Plangebiet ist Teil der registrierten Altablagerung 312 00000 – 290 (Bauschutt und Erdaushubdeponie). Daher ist bei allen Umnutzungen, Bauvorhaben u. ä. die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Bodenschutzbehörde frühzeitig in die Planung einzubinden.

Aufgrund der Nähe zur BAB 6 und zu Industriegebietsflächen kann eine Belastung mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz wurde informiert, dass zum Zeitpunkt von Luftaufnahmen großflächig Kriegseinwirkungen in Form von Trichtern detonierter Bomben erkennbar seien. Durch eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Luftaufnahmen seien Verlagerungen oder Räumungen möglich gewesen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

6.3.8 Bodentragfähigkeit, Baugrund und Grundwasser

Gemäß der Baugrunduntersuchung liegen Auffüllungen in der Baufläche überwiegend als Erdaushubmaterial (rotes Sand-/Sandsteinmaterial) bzw. unterhalb der befestigten Fläche als Schotter vor. Im Gegensatz zu vorangegangenen Untersuchungen wurden in der aktuellen Untersuchung im Wesentlichen keine Fremd- und Störstoffe festgestellt (siehe Baugrundgutachten⁸).

Die Auffüllungen sind überwiegend als Z0-, Z0*-Material nach LAGA TR Boden einzustufen. Im Mittel wird unterhalb des Gebäudes von einer Aushubmächtigkeit von ca. 1 m, im Bereich des Parkplatzes von rund 0,5 m ausgegangen. Lokal können im Zuge der Erdarbeiten auch höher belastete Böden oder Böden mit Fremd- und Störstoffen vorkommen. Der Anteil dieser Materialien wird auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen auf ca. 5 % geschätzt.

Die Zuordnungsklassen Z0-, Z0*- und Z1.1 können entweder direkt im Rahmen der Baumaßnahme wieder verwendet werden, oder es besteht die Möglichkeit diese bei anderen Maßnahmen einzusetzen. Material der Zuordnungsklasse Z1.2 darf grundsätzlich nur in Gebieten mit hydrologisch günstigen Verhältnissen eingebaut werden. Diese Gebiete sind in Rheinland-Pfalz nicht ausgewiesen. Zum Wiedereinbau bedarf es daher entweder einer Einzelfallgenehmigung oder das Material kann als Z2-Material behandelt werden und im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen verwertet werden. Ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartendem Grundwasserstand ist dann einzuhalten. Eventuell höher belastete Böden mit Fremd- und Störstoffen sind auf geeigneten Deponien zu Entsorgen.

Im Norden des Planbereichs befindet sich eine Grundwassermessstelle (lokale Bezeichnung P5, laufende Nr. P0302). Diese ist nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei den Baumaßnah-

⁸ PESCHLA + ROCHMES, Kaiserslautern, September 2012

Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht „IKEA Einrichtungshaus Kaiserslautern“
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"
5. September 2013

men zu schützen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, so ist eine Ersatzmessstelle herzustellen. Lage und Ausbau sind mit dem jetzigen Eigentümer der Messstelle, der Firma Opel AG, sowie der Unteren Wasserbehörde beim Referat Umweltschutz abzustimmen. Der Rückbau der alten Messstelle muss fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Mit Grundwasser ist im Werksbereich der Fa. Adam Opel GmbH ab einer Tiefe von ca. 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) zu rechnen. Der durchschnittliche Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,7 m u. GOK. Es ist eine Grundwasserabflussrichtung nach Süden bis Südosten zu erwarten⁹. Die Sohle der im Mittel ca. 1,1 m mächtigen Geländeauffüllungen liegt somit oberhalb des Grundwassers.

6.3.9 Archäologie

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind von der Unteren Denkmalbehörde nicht festgestellt worden.

Belange des Denkmalschutzes sind somit nicht berührt.

6.3.10 Bauschutzbereich und Bauhöhenbeschränkung Flugplatz Ramstein

Der Standort liegt im Anflugbereich des Militärflugplatzes Ramstein. Daher sind Bauhöhenbeschränkungen zu beachten. Innerhalb der Anflugsektoren nimmt die zulässige Bauhöhe mit Entfernung von den Flugbetriebsflächen in Stufen von 20 m bis auf 100 m zu.

Für das Grundstück gilt im Westen eine zulässige Bauhöhe bis 290 m über NN und im Osten eine zulässige Bauhöhe bis 300 m über NN, die im Rahmen der Planung zwingend zu beachten ist. Die Bauvorhaben, welche die Festlegungen bezüglich der genehmigungsfähigen Höhen des § 12 LuftVG überschreiten, sind grundsätzlich bei der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern quert eine Richtfunkstrecke den Vorhabenbereich.

⁹ siehe Bericht „Standort - Monitoring Werksgelände der Adam Opel GmbH“ vom 24.05.2011 des Fachbüros Alenco Environmental Consult GmbH im Auftrag der Fa. Adam Opel GmbH
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"
5. September 2013

7. Herleitung des Verkehrskonzepts

Die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses macht die Anpassung der Verkehrsbeziehungen am Opelkreisel erforderlich.

Das Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchungen und Machbarkeitsstudien wird in Kapitel 9 beschrieben.

8. Einzelhandelsverträglichkeit

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Überprüfung der raumordnerischen Auswirkungen in Form einer detaillierten Markt- und Wirkungsanalyse erforderlich. Die Untersuchung wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart im Zeitraum Mai bis August 2012 durchgeführt.

Die Untersuchungsinhalte und der Untersuchungsumfang wurden auf der Basis der Regelinhalte der Antragsunterlagen für ein Raumordnungsverfahren (mit integriertem Zielabweichungsverfahren) mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz sowie der Stadtverwaltung Kaiserslautern abgestimmt.

8.1 Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz erfolgte auf Basis der in der gesamt-städtischen Einzelhandelskonzeption für die Stadt Kaiserslautern (2009) ausgewiesenen Sortimentsliste.

Im Rahmen des Antrags auf Durchführung eines Raumordnerischen Verfahrens bzw. des Zielabweichungsverfahrens wurden zunächst, bei einer Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m² die nachfolgenden Sortimente beantragt:

- Möbelkernsortiment 19.000 m² bzw. 75 %
- Randsortimente nicht zentrenrelevant
(Teppiche, Bodenbeläge; Elektrogroßgeräte; Pflanzen & Zubehör) 2.100 m² bzw. 8 %
- Randsortimente zentrenrelevant
(Lampen und Leuchten; Haushaltswaren/Küchenbedarf;
Haus-/Heimtextilien; Spielwaren; Bilder/Kunstgegenstände/Bürozubehör;
Lebensmittel; freie Sortimente) 4.400 m² bzw. 17 %.

Neben der Verkaufsfläche von 25.500 m² waren weiterhin 2.900 m² für Serviceflächen (u. a. Restaurant, Kinderspielbereich Småland) vorgesehen.

Die von der Fa. IKEA angegebene sortimentsbezogene Verkaufsflächengliederung, welche als Berechnungsgrundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen wird, bezieht sich auf den Endausbau des IKEA-Einrichtungshauses. Insofern sind die Berechnungen als „worst case Ansatz“ einzuordnen.

8.2 Relevante Markt- bzw. Wettbewerbssituation

Zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten IKEA Möbelhauses am Standort „Einsiedlerhof/Opelgelände“ in Kaiserslautern erfolgte eine

detaillierte Aufnahme der Wettbewerbssituation im Großraum Kaiserslautern sowie in den umliegenden Zentralen Orten. Hierauf basierend wurde die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen und Umsätze in den projektrelevanten Sortimenten im Gutachten dargelegt.

Die Wettbewerbssituation in den umliegenden Mittelzentren ist im Gutachten ebenfalls ausführlich dargestellt. Innerhalb der Region Westpfalz stellt der Standort „Möbel-Martin“ im Mittelzentrum Zweibrücken neben den Anbietern im Oberzentrum Kaiserslautern selbst, den wesentlichen strukturprägenden Betrieb im Möbele Einzelhandel dar.

8.3 Einzugsgebiet und Nachfragepotential

Die Einrichtungshäuser der Fa. IKEA zeichnen sich bundesweit durch atypische Absatzreichweiten aus, welche i.d.R. weit über das „normale“ Einzugsgebiet der Standortgemeinden hinausgehen. Die Überprüfung des „erschließbaren“ Einzugsgebietes wurde anhand von PKW-Fahrtzeit-Isochronen unter Berücksichtigung der bestehenden regionalen bis überregionalen Wettbewerbssituation im Möbelhaussegment (inkl. der bestehenden IKEA Standorte) vorgenommen.

Das erschließbare Marktgebiet der Fa. IKEA am Standort Kaiserslautern umfasst ein Bevölkerungspotential von knapp 830.000 Einwohnern. Neben dem Mittelbereich Kaiserslautern (Stadt Kaiserslautern und näheres Umland als Marktzone I und II) können die Mittelbereiche Landstuhl, Kusel, Zweibrücken, Pirmasens und Kirchheimbolanden noch vollständig dem Einzugsgebiet zugeordnet werden. Die östlich angrenzenden Mittelbereiche auf Pfälzer Seite (speziell Grünstadt, Landau, Neustadt und Dahn) werden dagegen nur noch in einem geringen Umfang zu dem Standort in Kaiserslautern tendieren.

Aufgrund der speziellen Kundenstruktur der IKEA-Einrichtungshäuser kann weiterhin ein „Ferneinzugsgebiet“ als Marktzone IV abgegrenzt werden, welches Teile des Saarlandes (insbesondere den Saarpfalz-Kreis) sowie z. T. weitere Landkreise in Rheinland-Pfalz (z. B. Teile Landkreis Birkenfeld) beinhaltet.

Für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern ist ferner auf die „Potentialreserve“ von ca. 50.000 US-Bürgern (US-Soldaten und Angehörige) hinzuweisen, welche in der „offiziellen“ Bevölkerungsstatistik nicht enthalten sind.

Unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraftkoeffizienten im Marktgebiet konnten unter Zugrundelegung der sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben die Kaufkraftpotentiale ermittelt werden.

8.4 Marktanteils- und Umsatzprognose

Für den IKEA-Standort in Kaiserslautern wurde ein Planumsatz von ca. 52,8 Mio. € p. a. im Endausbau angesetzt. Die Flächenleistung wurde mit ca. 2.100,- € pro m² Verkaufsfläche für das IKEA Einrichtungshaus angenommen. Dieser Wert liegt zwar leicht unter den IKEA-Durchschnittswerten, jedoch noch weit über den Flächenleistungen, welche im „normalen“ Möbele Einzelhandel (Flächenleistungen zwischen 1.200 bis 1.500,- € pro m²) erzielt werden.

Auf Basis des Marktanteilkonzeptes, bei dem neben den Fahrtzeitdistanzen zum Planstandort auch die Attraktivität der Wettbewerbsstandorte im Umland sowie die bestehende Standortverteilung der IKEA-Häuser einfließt, wurden die zu erwartenden Marktabschöpfungsquoten innerhalb des abgegrenzten Marktgebietes berechnet.

Bei den angesetzten Marktanteilen sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Die Absatzreichweite und Marktdurchdringung ist beim Möbelkernsortiment (hohe Einkaufsbeträge pro Kunde) i.d.R. deutlich höher als bei den Randsortimenten, welche durch sog. „Mitnahmeeffekte“ gekennzeichnet sind.
- Die Marktanteile beim Möbelkernsortiment liegen deutlich höher als bei den Randsortimenten, da sich der Wettbewerb beim Möbelkernsortiment auf einige, wenige und meist regional bedeutsame Anbieter fokussiert, während bei den Randsortimenten eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen als Wettbewerber am Markt agieren (Fachgeschäfte, Fachmärkte, Fachabteilungen der Warenhäuser, usw.).
- Die angesetzten Marktanteile sind im Sinne eines „worst case“ Ansatzes zu interpretieren; d.h. es sind die Marktanteile dargestellt, welche zum Erreichen des Planumsatzes erforderlich sind, unabhängig davon, ob diese bei Berücksichtigung der marktstrukturellen Bedingungen im Raum Kaiserslautern auch tatsächlich erreicht werden.

8.5 Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes IV und Auswirkungsprognose

Gemäß dem Ergebnis des raumordnerischen Entscheids der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist festzuhalten, dass das LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 57 **Zentralitätsgebot**) großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zentralen Orten zuordnet, wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche den Ober- und Mittelzentren vorbehalten bleiben. **Das Einrichtungshaus der Firma IKEA entspricht im Oberzentrum Kaiserslautern diesem Zentralitätsgebot.** Die Ansiedlung des Einrichtungshauses kann auch dazu beitragen, das Oberzentrum Kaiserslautern als Standort oberzentraler Einrichtungen in seiner besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern (Ziel 36 des LEP IV).

Weiterhin ist im LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 58) und im ROP Westpfalz IV (ZN12) das **städtebauliche Integrationsgebot** als Ziel genannt. Danach ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinn 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 Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innen- stadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig (Plankapitel 3.2.3, Z 59 des LEP IV und Z 13 ROP Westpfalz IV). Dabei sind innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Das geplante Einrichtungshaus führt gemäß dem Ergebnis des raumordnerischen Entscheids der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd das nicht innenstadtrelevante Kernsortiment Möbel. Es kann deshalb grundsätzlich an einem Ergänzungsstandort errichtet werden.

Der Planstandort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 nicht als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Mit Beschluss vom 04.02.2013 hat die Stadt Kaiserslautern **das Einzelhandelskonzept dahingehend geändert, dass der für das IKEA-Einrichtungshaus vorgesehene Standort als Ergänzungsstandort für den nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wird.**

Zu der gemäß Ziel 59 des LEP IV erforderlichen Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd auf die Ausführungen zum **Nichtbeeinträchtigungsgebot** verwiesen.

Trotz der Begrenzung der zunächst beantragten innenstadtrelevanten Randsortimente übersteigen sie in der Summe die Grenze der Großflächigkeit, so dass an dem dezentralen Standort ein zunächst ein Verstoß gegen Ziel 58 des LEP IV gegeben ist. Dieser Zielverstoß machte die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich, um das Planvorhaben zu realisieren. **Im Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens war durch die Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10,5 % der Gesamtverkaufsfläche und auf die Grenze der Großflächigkeit für jede Sortimentsgruppe die Zulassung einer Abweichung von Ziel 58 des LEP IV möglich.**

Das LEP IV (Z 60, **Nichtbeeinträchtigungsgebot**) fordert weiterhin, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche)¹⁰ benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Als Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten IKEA-Ansiedlung wurde die Wettbewerbssituation im Mittelbereich Kaiserslautern sowie in den angrenzenden zentralen Orten erfasst.

Gemäß raumordnerischer Entscheidung kann unterstellt werden, dass **die Auswirkungsanalyse der CIMA** den üblichen Anforderungen an eine solche Untersuchung entspricht und **die tendenziell zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Ansiedlungsvorhabens korrekt darstellt**. Auch ist festzuhalten, dass solche Auswirkungsanalysen und Verträglichkeitsgutachten in die Abwägung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens einfließen, diese aber nicht ersetzen können.

Im **Möbelkernsortiment** stellt die CIMA in ihrer Auswirkungsanalyse Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Bestand fest, die sich in einer Größenordnung von ca. 18-19 % bewegen. Das Büro Junker und Kruse will Umsatzumverteilungen von mehr als 30 % nicht ausschließen. Diese stark divergierenden Ergebnisse stützen die Feststellungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) bezüglich des Einflusses geänderter Parameter auf das „Rechenergebnis“. Zunächst zeigen die Auswirkungsanalyse und die dort eingeflossenen Einschätzungen der Firma IKEA, dass ein nicht unerheblicher Teil des in dem neuen IKEA-Einrichtungshaus in Kaiserslautern erwarteten Umsatzes aus anderen IKEA-Häusern (Saarlouis und Mannheim) abgezogen wird. Auch ist gemäß Entscheidung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) wohl unstrittig, dass im Möbelkernsortiment von den Umsatzumverteilungen am stärksten die anderen großen Möbel- und Einrichtungshäuser betroffen sein werden, die im Marktgebiet des IKEA-Möbelhauses ihren Sitz haben. Dies sind im wesentlichen die beiden Betriebsstätten der Firma Möbel Martin in Kaiserslautern und Zweibrücken. Gemeinsam ist diesen Mitbewerbern, dass sie in dezentralen Lagen angesiedelt sind. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind somit vom Möbelkernsortiment weder in Kaiserslautern noch in Zweibrücken zu erwarten.

Anders ist die Situation nach Einschätzung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) bei den **Randsortimenten**, speziell den innenstadtrelevanten. In diesen Sortimentsbereichen werden zwar auch die Einrichtungshäuser in den dezentralen Lagen betroffen

¹⁰ In der Auswirkungsanalyse der CIMA ist das voraussichtliche Marktgebiet des IKEA-Einrichtungshauses in Kaiserslautern abgegrenzt, das auf S. 4 f. dargestellt ist.

sein, die alle diese Sortimente auf teilweise deutlich zu großen Verkaufsflächen anbieten. Aus raumordnerischer Sicht sind es aber nicht diese Wettbewerber, sondern die oft kleinen Anbieter in den Innenstädten, den zentralen Versorgungsbereichen des Oberzentrums Kaiserslautern wie auch der umliegenden Mittelzentren, für die Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Notwendigkeit einer Reduzierung der Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Randsortimente wird im Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens bzw. im raumordnerischen Bescheid insbesondere aufgrund der vorgetragenen Anregungen benachbarter Gebietskörperschaften und von Behörden gesehen. Diese Notwendigkeit hat bereits die CIMA formuliert und Reduzierungen vorgeschlagen.

In den Entscheidungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) wird im Hinblick auf die Begründung zu Ziel 59 des LEP IV ausgeführt, dass innenstadtrelevante Randsortimente an Ergänzungsstandorten in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen sollen.

Der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V. hat sich in der Stellungnahme zum raumordnerischen Verfahren ebenfalls für eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausgesprochen. Aus seiner Sicht sei dies zwar im Hinblick auf die Gesamtsituation Kaiserslautern immer noch ein sehr hoher Wert. Doch verweist auch der Verband auf die Regelungen für andere Möbelanbieter in Kaiserslautern, denen innenstadtrelevante Randsortimente im Umfang von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugesprochen worden seien.

Aus raumordnerischer Sicht hält die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung in der Endausbaustufe des IKEA-Einrichtungshauses eine Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren/Küchenbedarf, Bilder, Kunst, Bürozubehör, Aufbewahrung, Lampen und Leuchten sowie freie Sortimente von maximal 2.700 m², d. h. maximal,10,5 % der Gesamtverkaufsfläche, für vertretbar.

Aus raumordnerischer Sicht hat sich die Begrenzung der Verkaufsflächen für die einzelnen innenstadtrelevanten Randsortimente an dem dezentralen Standort an Ziel 58 des LEP IV zu orientieren. Danach dürfen die einzelnen innenstadtrelevanten Randsortimente jeweils für sich die Grenze der Großflächigkeit (= 800 m²) nicht überschreiten. Die zentrenrelevanten Randsortimente Spielwaren und Lebensmittel (Schwedenshop) sind in der Summe auf maximal 200 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Diese Sortimente spielten im Gesamtkonzept des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses eine deutlich untergeordnete Rolle.

Aufgrund aus dem raumordnerischen Verfahren vorliegender Hinweise zur **Agglomerationsproblematik** des geplanten Standorts für das IKEA-Einrichtungshaus mit dem benachbarten **Gewerbegebiet West an der Merkurstraße** werden geeignete Maßnahmen der Bauleitplanung eingefordert, um diesen Gefahren zu begegnen. Es ist gemäß den Entscheidungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) auszuschließen, dass sich in dem Bereich IKEA und Merkurstraße weitere Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ansiedeln. Die dort bereits existierenden Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz.

9. Planinhalt und Abwägung

9.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Ausgehend von der geplanten Umstrukturierung des Werksgeländes der Firma Opel ist eine nachhaltige Flächennutzung des Geländes angestrebt.

Durch die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses besteht die Chance, ausgehend von einer weiträumigen Magnetwirkung von IKEA, Kunden an den Standort Kaiserslautern zu ziehen und die Einkaufslandschaft der Stadt Kaiserslautern insgesamt langfristig und nachhaltig positiv zu stärken. Gleichzeitig können in Kaiserslautern, einem prosperierenden Standort von Universität und Hochschule, Käuferschichten vor Ort mobilisiert und dauerhaft gebunden werden.

9.2 Städtebauliches Konzept

Das IKEA-Einrichtungshaus ist im Westen des Plangebiets bzw. des zu bildenden IKEA-Grundstücks vorgesehen. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einrichtungshaus zuzüglich darüber liegender Lagerkapazitäten und Nebenanlagen mit einer Gebäudehöhe von max. 25 m. Für das IKEA-Einrichtungshaus ist im Endausbau eine **Verkaufsfläche von 25.500 m²** vorgesehen. Zusätzliche Serviceflächen sind für 2.900 m² geplant.

Die Verkaufsfläche für die **innenstadtrelevanten Randsortimente** in den Sortimentsgruppen

- Haus- und Heimtextilien,
- Haushaltswaren/Küchenbedarf,
- Bilder, Kunst, Bürozubehör, Aufbewahrung,
- Lampen und Leuchten sowie -freie Sortimente

darf **maximal 10,5 % der** in der jeweiligen Ausbaustufe vorhandenen **Gesamtverkaufsfläche**, somit in der Endausbaustufe **insgesamt maximal 2.700 m² betragen**.

Dabei darf die maximale Verkaufsfläche für jede Sortimentsgruppe die Grenze der Großflächigkeit (= 800 m²) nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente Spielwaren und Lebensmittel (Schwedenshop) darf insgesamt maximal 200 m² betragen.

Anmerkung:

Die hier aufgeführte Sortimentstruktur für das IKEA-Einrichtungshaus ist das Ergebnis des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens bzw. des raumordnerischen Verfahrens.

9.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Das Plangebiet ist als **Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel: Möbel und Einrichtungsgegenstände"** festgesetzt worden.

Als angebotsbezogener Bebauungsplan eröffnet die Festsetzung basierend auf den Regelungen des § 11 BauNVO die Realisierung eines Möbeleinrichtungshauses mit 25.500 m² Verkaufsfläche.

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

verordnung vorgenommen. Hierbei wurden im Sinne der Typisierung für ein geplantes Möbeleinrichtungshaus Sortimentsbeschränkungen für die Verkaufsfläche vorgenommen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird dadurch nicht berührt.

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

Maß der Nutzung

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche (GR) von 30.000,00 m² und eine maximale Geschossflächen (GF) von 50.000,00 m² **als Obergrenze** festgesetzt.

Höhenfestsetzung

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 25 m festgelegt.

Technische Gebäudeteile (Erschließungsbauten, Treppenhausüberdachungen, Lüftungsanlagen etc.) dürfen auf einer Fläche von maximal 25 % der Grundfläche das oberste Vollgeschoss bis zu einer Höhe von 4 m überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

9.2.2 Städtebauliche Zahlen

Für das IKEA-Einrichtungshaus sind im Endausbau eine Verkaufsfläche von ca. 25.500 m² sowie zusätzliche Serviceflächen für ca. 2.900 m² geplant.

9.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der heterogenen Bestandssituation werden keine Vorgaben für die Fassadengestaltung gemacht.

9.3 Verkehrskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Verkehrskonzept zugrunde, das aus umfangreichen Verkehrsuntersuchungen¹¹ abgeleitet wurde und im Zuge einer Entwurfsplanung¹² konkretisiert wurde.

Die v.g. Planung behandelt den Umbau des Opelkreisel sowie den Ausbau der vorhandenen Anschlussäste Rhine Ordnance Barracks (ROB), OPEL, Gewerbegebiet West und der Anschlussrampe zur B 270/A 6 im Zuge der Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses in Kaiserslautern.

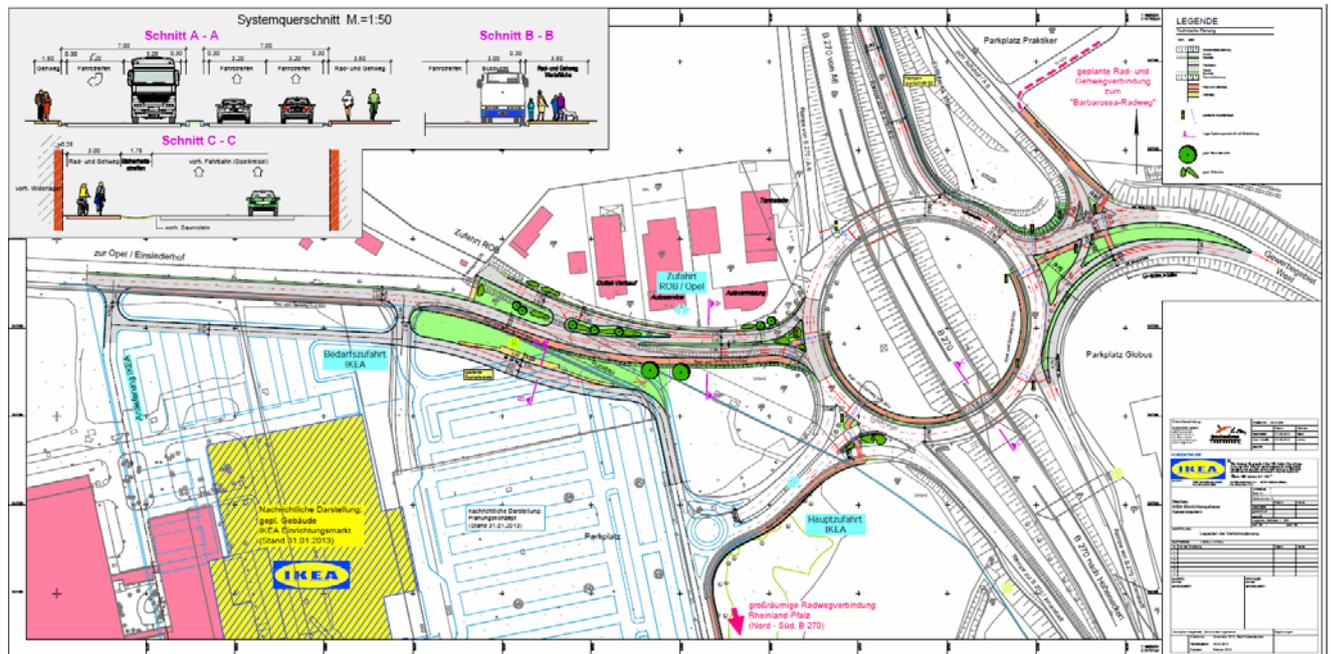
¹¹ R+T, Darmstadt, Februar 2013

Verkehrsuntersuchung IKEA-Einrichtungshaus Kaiserslautern
12 Schönhofen Ingenieure, Juni 2013

Verkehrskonzept IKEA- Einrichtungshaus Kaiserslautern
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"
5. September 2013

9.3.1 Verkehrsführung Kfz-Verkehr

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit, Verbesserung der Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit wird der Opelkreisel künftig lichtsignalgesteuert (siehe 9.3.4).



Quelle: Lageplan, Schönhofen Ingenieure, 29.05.2013

Die einzelnen Anschlussäste werden wie folgt beschrieben um- bzw. ausgebaut:

Anschlussast Rhine Ordnance Barracks (ROB)/Opel Werkstraße:

Der bisher zur Erschließung der ROB und den nördlich der Erschließungsstraße angrenzenden Betriebe (Autovermietung, Outlet-Verkauf u. s.) genutzte Anschluss an den Opelkreisel wird zukünftig auch der Erschließung des Opel-Werksgeländes dienen.

Hierzu wird der Anschlussast in der Kreislauf Zufahrt zweistreifig ausgebaut. Auf einer Länge von ca. 50 m im Anschluss an die Ausfahrt aus dem Opelkreisel teilen sich die Verkehre ROB und OPEL auf. Um Rückstau in das ROB-Gelände auszuschließen erhält der ausfahrende Verkehr aus den ROB einen Stauraum von min. 50 m Länge. Die Trasse schwenkt im weiteren Verlauf nach ca. 200 m auf die bestehende OPEL-Werkstraße bis zum Ausbauende nach weiteren 200 m. In diesem Abschnitt werden südlich der Trasse zwei Einmündungen (Bedarfszufahrt und Zufahrt Mitarbeiter sowie Anlieferung) zum IKEA-Einrichtungshaus vorgesehen.

Die Fahrstreifenbreiten betragen jeweils 2 x 3,50 m bzw. in der Fortführung zur Bedarfszufahrt und der Anlieferung IKEA jeweils 2 x 3,25 m. Der südlich der Erschließungsstraße angebaute Rad- und Gehweg im Zweirichtungsverkehr wird in einer Breite von 3,50 m ausgebaut. Die Planungslänge des Anschlusses beträgt ca. 400 m.

Anschlussast Hauptzufahrt IKEA:

Die Hauptzufahrt zum IKEA-Einrichtungshaus (momentan die Zufahrt Parkplatz und Anlieferung OPEL-Werk) bleibt größtenteils baulich unverändert. Die Einfahrt in den Kreisverkehr wird entgegen dem Istzustand in Zukunft zweistreifig erfolgen. Hierzu wird die vorhandene Verkehrsinsel baulich um ca. 1,0 m verschmälert. Südlich des vorhandenen Anschlussastes wird ebenfalls ein Rad- und Gehweg im Zweirichtungsverkehr in einer Breite von 3,50 m angebaut. Die Fahrstreifenbreiten betragen jeweils 2 x 3,50 m.

Anschlussast Gewerbegebiet West:

Die Einfahrt in den Kreisverkehr aus der Merkurstraße bleibt baulich weitestgehend unverändert. Bei der Einfahrt in den Opelkreisel wird jedoch der von der Straße Opelkreisel kommende Verkehr mit einer zusätzlichen 3. Spur auf den Anschlussast zur B 270 geleitet und hierdurch der Verkehrsabfluss aus der Merkurstraße optimiert. Der äußere Fahrstreifen wird ebenfalls direkt auf die Rampe B 270/A 6 ausgeleitet, der Verkehr auf dem inneren Fahrstreifen kann sowohl in den Kreisverkehr geradeaus als auch auf die Rampe fahren. Zur Kreisinnenseite wird die abgeführte Spur hin wieder ergänzt.

Der Bypass der überbreiten Rampe ($b=6,50\text{m}$) von der B 270/Innenstadt in die Merkurstraße wird in 2 Fahrstreifen geteilt, somit erfolgt die Ausfahrt aus dem Opelkreisel in die Merkurstraße ca. 20 m vor der jetzigen Ausfahrt. Die heutige Ausfahrt in die Merkurstraße wird baulich so verändert, dass Sie nur noch als Zufahrt zur Straße "Opelkreisel" (zum ehemaligen Praktiker-Baumarkt) dient. Dadurch kann die Aufstelllänge bis zum Opelkreisel auf ca. 30 m verlängert werden.

Rampe zur B 270/A 6:

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit wird die Ausfahrrampe zur B 270/A 6 zweistreifig befahrbar ausgebaut. An den vorhandenen ca. 6,50 m breiten Querschnitt wird ein zweiter Fahrstreifen angebaut, die Gesamtbreite der Rampe beträgt letztendlich 7,50 m. Dies entspricht dem Rampenquerschnitt Q 2 gem. RAA 2008. Die Länge des Einfädelsstreifens beträgt $l = 150\text{ m}$ einschließlich 60 m Verziehung. Der äußere Fahrstreifen der Kreisfahrbahn wird auf die Rampe ausgeleitet, auf dem inneren Fahrstreifen kann sowohl in die Rampe ausgefahren als auch im Kreisverkehr weitergefahren werden.

Bei dem geplanten Verkehrskonzept bleibt festzuhalten, dass sich mit der geplanten Verkehrslösung mit Vollsignalisierung des Opelkreisels der Verkehrsfluss grundlegend ändern wird. Hierbei entstehen zunächst zwar Standzeiten an den einzelnen Astzufüssen. Diese werden jedoch kompensiert, da den heutigen kontinuierlich stockenden Zufahrten bei allen Ästen künftig ein flüssiger Verkehrsabfluss in den jeweiligen Grünphasen gegenübersteht. Hierbei ist auch zu beachten, dass die innere Kreiselspur heute nur sehr vereinzelt angenommen wird und dadurch die theoretische Belastbarkeit kaum ausgeschöpft wird. Durch eine lichtsignalgesteuerte Lösung entstehen künftig beim Einfahren in den Kreisel keine Verflechtungsvorgänge, so dass die verfügbaren Verkehrsflächen effektiver ausgenutzt werden können.

Erfahrungsgemäß ist der Verkehrsablauf an einem signalisierten Knoten anders als an einem unsignalisierten Knoten. Beim signalisierten Knoten haben die Verkehrsteilnehmer immer Wartezeiten, das wird aber allgemein akzeptiert. Der Wartezeitzuwachs bei steigender Verkehrsnachfrage ist aber gering. Bei unsignalisierten Kreuzungen (und Kreiseln) ist die Wartezeit zunächst nahe Null, wächst ab einer bestimmten Verkehrsstärke sehr stark an. Kleine Kreisverkehre eignen sich grundsätzlich gut als Knotenpunktform ohne Signalisierung. Solche kleinen Kreisverkehre unterscheiden sich jedoch deutlich von großen Kreisverkehren wie z.B. dem Opelkreisel mit zwei Fahrstreifen in der Kreisfahrbahn und einem großen Kreisdurchmesser. Hier sind die gefahrenen Geschwindigkeiten deutlich höher als bei kleinen Kreisverkehren. Dadurch und durch die möglichen Fahrstreifenwechsel auf der Kreisfahrbahn und in den Zufahrten ist die Verkehrssicherheit dieser Anlagen generell schlecht. Im „Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) von 2006 und der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) – die Schriften der FGSV sind als technische Regelwerke allgemein anerkannt – wird aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf hingewiesen, dass große Kreisverkehre nur mit Lichtsignalanlagen ausgebildet werden sollen. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der Opelkreisel mit seinen Anschlussästen einen Unfallschwerpunkt mit jährlich ca. 80

polizeilich aufgenommenen Unfällen darstellt. Beispiele für signalisierte große Kreisverkehre gibt es in Deutschland in mehreren Städten (Saarbrücken, Bonn, Hannover, Köln). Eine umfangreiche Liste solcher Kreuzungspunkte liegt der Stadtverwaltung vor.

Die Signalisierung von Kreuzungsanlagen ist eine allgemein anerkannte und weit verbreitete Technik. Wenn die technischen Anforderungen an die Signalisierung erfüllt sind, kann daraus keinesfalls eine Beeinträchtigung des Betriebsablaufs von Unternehmen entstehen. Bei den durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen wurden die heute vorhandenen Verkehrsmengen, also auch der Verkehr aus der Merkurstraße, berücksichtigt. Die zu erwartenden Wartezeiten und Rückstaus liegen alle im Bereich der zulässigen Werte.

9.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der für die Ikea Ansiedlung vorgesehene Standort bietet günstige Voraussetzungen für eine gute Anbindung an den ÖPNV. Zur direkten Anbindung des Möbelhauses wird auf dem Ikea Parkplatz eine eigene Bushaltestelle mit Halteplätzen für zwei Gelenkbusse angelegt.

Von den Stadtbussen soll die Linie 105, die heute ihren Endpunkt im Opelkreisel hat, künftig auf das Ikea Gelände geführt werden. Zudem kann die Linie 101 mit den Fahrten, die heute zum Globus Einkaufsmarkt führen das Möbelhaus anfahren. Einzelheiten der Anbindung bleiben den Stadtwerken im Rahmen der konkreten Fahrplangestaltung überlassen.

Auch eine Anbindung durch die Regionalbuslinien ist grundsätzlich möglich. Über die Ergänzung und Neuordnung der Rad- und Fußwegeverbindungen (siehe 9.3.3) sind aber auch die bestehenden Bushaltestellen in den Rampen zur B 270 künftig besser an den Standort angebunden.

Daneben befindet sich in fußläufiger Entfernung (künftig ca. 350 m) zur Ikea Ansiedlung der Bahnhofsteilpunkt Vogelweh, der von der S-Bahn und einzelnen Regionalzügen angefahren wird. Der Bahnhofsteilpunkt wird nach derzeitigem Kenntnisstand von der DB AG ab 2016 barrierefrei umgebaut. Das Baurecht für diese Maßnahme liegt seit geraumer Zeit vor.

9.3.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Im Zuge der IKEA Ansiedlung werden bestehende Rad und Fußwege im Bereich des Opelkreisels neu geordnet und zusätzliche Rad und Fußwegverbindungen hergestellt. Zwischen dem ehemaligen Praktiker Baumarkt und der Opel-Werkstraße (westlich des Opelkreisels) bzw. Ikea wird eine durchgehende Rad- und Gehwegverbindung, die über die Innenseite der Kreisfahrbahn führt, hergestellt. Durch die Signalsteuerung im Kreisverkehr und den Kreiselfahrten ist eine geschützte Querung des Rad- und Fußverkehrs möglich.

Auch die Rad- und Fußwegeverbindungen zum Bahnhofsteilpunkt Vogelweh südlich des Opelkreisels werden verbessert und auf direkterem Weg geführt.

Im Bereich des ehemaligen Praktiker Baumarktes schließt der Geh- und Radweg an eine Planung des LBM Kaiserslautern an, mit der durch die Asphaltierung eines bestehenden Waldweges die Verbindung in Richtung Barbarossa-Radweg bzw. Siegelbach hergestellt wird.

Im Süden besteht die Option im Rahmen des barrierefreien Umbaus des Bahnhofsteilpunktes Vogelweh eine Fuß- und Radwegeverbindung unter der Bahnlinie mit Anbindung an die Pariser Straße herzustellen.

9.3.4 Verkehrsprognose und Leistungsfähigkeit

Zum Nachweis einer gesicherten Erschließung der Ikea-Ansiedlung wurden durch ein Verkehrsgutachten die Verkehrsqualitäten im Straßennetz durch mikroskopische Verkehrssimulation für den status quo und den Fall der Ansiedlung untersucht¹³. Dabei hat sich gezeigt, dass das Straßennetz heute nicht überlastet ist, ohne eine Anpassung der Infrastruktur im Bereich des Opelkreisels jedoch durch die Ansiedlung von IKEA Verkehrsstörungen zu erwarten sind. An den anderen Knotenpunkten treten keine Überlastungen auf. Als geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation wurde vom Gutachter die Signalisierung des Opelkreisels und weitere Maßnahmen zur Anpassung der Infrastruktur vorgeschlagen.

Untersucht wurde die Leistungsfähigkeit für die Spitzenstunden an einem Normal-Werktag (Mo-Do 16-17 Uhr), einem Freitag (16-17 Uhr) und einem Samstag (14-15 Uhr). Die Spitzenstunden ergeben sich aus der Überlagerung der Spitzen im allgemeinen Verkehr und im Verkehr, der durch IKEA erzeugt wird. Für den Verkehr von IKEA wurden die für das Jahr 2022 prognostizierten Verkehrsbelastungen an den Tagen mit maximalem Verkehrsaufkommen (140 % des Jahresdurchschnitts) berücksichtigt.

Durch die Verkehrssimulation wurde nachgewiesen, dass mit den vorgeschlagenen Maßnahmen eine ausreichende Verkehrsqualität, in der Regel Qualitätsstufe B oder C (anzustreben ist mindestens Verkehrsqualität D – noch stabiler Verkehrsfluss) am Opelkreisel sichergestellt werden kann. Die geplante Ansiedlung von IKEA ist damit aus verkehrlicher Sicht realisierbar.

Weitere Einzelheiten sind dem o.g. Verkehrsgutachten zu entnehmen.

9.3.5 Ruhender Verkehr

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das IKEA-Einrichtungshaus sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen in den überbaubaren Grundstücksflächen, ist durch den Bebauungsplan ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben.

9.3.6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind die Straßenflächen entsprechend ihrer geplanten Verkehrsbedeutung als Verkehrsflächen festgesetzt. Die dargestellten Verkehrsbegleitgrünflächen und gekennzeichneten Straßenraumaufteilungen sind unverbindlich. Sie dienen der Verständlichkeit des Verkehrskonzepts.

9.4 Immissionsschutz

Zur Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die IKEA-Verwaltungs GmbH eine Schalltechnische Untersuchung¹⁴ zum **Gewerbe- und Verkehrslärm** in Auftrag gegeben.

Als Grundlage zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes wurden hierbei die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb des geplanten IKEA-Einrichtungs-

¹³ R+T, Darmstadt, Februar 2013

Verkehrsuntersuchung IKEA-Einrichtungshaus Kaiserslautern

¹⁴ Firu Gfl, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, März 2013

„Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „IKEA“, Stadt Kaiserslautern“

Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"

5. September 2013

hauses an den maßgeblichen Immissionsorten untersucht und nach den Regelungen der TA Lärm beurteilt. Darüber hinaus wurden die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen durch die neu geplanten bzw. wesentlich zu ändernden Straßenabschnitte der vorgesehenen nördlich des Plangebiets verlaufenden Erschließungsstraße ermittelt. Es wurde geprüft, ob durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 41 BImSchG hervorgerufen werden. Die Prüfung erfolgte gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung) und beschränkt sich gemäß 16. BImSchV auf die Prognose der Auswirkungen der Straßenabschnitte, in welche erheblich baulich eingegriffen wird bzw. welche neu gebaut werden.

Der Betrieb des geplanten Einrichtungshauses innerhalb des Sondergebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „IKEA“ der Stadt Kaiserslautern mit einer Verkaufsfläche von rund 25.500 m² führt bei einer Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen „auf der sicheren Seite“ mit folgenden schalltechnisch relevanten Betriebsvorgängen:

- rund 12.000 Pkw-Parkvorgängen und entsprechenden Zu- und Abfahrten auf den Kundenparkplätzen am Tag (6.00 – 22.00 Uhr),
- rund 240 Pkw-Parkvorgängen von Mitarbeitern und Zu- und Abfahrten auf dem Mitarbeiterparkplatz am Tag, 60 Pkw-Parkvorgänge in der lautesten Nachtstunde (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr),
- 5 Anlieferungen von Waren per Kühltransporter (Lkw) am Tag (je Lkw 30 Paletten) mit Zu- und Abfahrten, Rangiervorgängen, Betriebsgeräuschen der Lkw und Emissionen der fahrzeugeigenen Kühlaggregate,
- Anlieferungen von Waren per Lkw in der lautesten Nachtstunde (je Lkw 30 Paletten) mit Zu- und Abfahrten, Rangiervorgängen und Betriebsgeräuschen der Lkw,
- auf dem Dach des Einrichtungshauses befindliche mit einem Schalleistungspegel von je $L_{WA} = 85$ dB(A) emittierende Geräte der haustechnischen Anlagen,

zu Gewerbelärmeinwirkungen, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs am Tag und in der lautesten Nachtstunde um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Nach den Regelungen der TA Lärm sind die durch den Betrieb des geplanten IKEA-Einrichtungshauses zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen damit als nicht relevant zu beurteilen.

Die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen durch den Straßenneubau halten sowohl die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten ein. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche i. S. d. 16 BImSchV werden durch den Umbau zu einer neuen Erschließungsstraße des geplanten IKEA-Einrichtungshauses nicht verursacht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der vorhandenen Leitungsbestände ist auf die ausgehenden **Feldemissionen der elektrischen und magnetischen Felder** hinzuweisen.

Im Süden des Plangebiets ist ein NB Kraftwerk der Pfalzwerke AG vorhanden. Zur Bahnlinie und zur B 270 hin sind 20 kV Leitungen verlegt.

Im Plangebiet verläuft weiterhin eine planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung, die über einen beiderseitigen 30 m breiten Schutzstreifenbereich verfügt.

Es sind keine Auswirkungen auf das geplante Möbeleinrichtungshaus zu erwarten.

9.5 Klimaschutz und Lufthygiene

Durch das Vorhaben werden keine speziellen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Lufthygiene erforderlich.

9.6 Energieeffizienz

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2010 das Klimaschutzkonzept 2020 der Stadt Kaiserslautern als Handlungsrahmen zur Erreichung des 40 % + X-Zieles bis 2020 beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt. Die Faktoren Wirtschaftlichkeit, Umwelt- und Klimaverträglichkeit sowie die Versorgungssicherheit spielen dabei eine ebenso große Rolle wie soziale Aspekte. Geld und Arbeitsplätze in der Region zu halten und einen wertvollen Beitrag im Klimaschutz leisten, sollen sich in der klimaschutzbasierten Wirtschaftsförderungsstrategie der Stadt Kaiserslautern ergänzen. Die Siedlungsentwicklung gehört zu den stärksten Einflussgrößen auf den Energieverbrauch und spielt damit eine zentrale Rolle für den Klimaschutz. Sie beeinflusste den Energieverbrauch und damit die klimarelevanten CO² Emissionen über:

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

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

Durch eine Vielzahl von Faktoren kann der Energiebedarf von Gebäuden beeinflusst werden, dazu zählen bauliche Maßnahmen ebenso wie Schritte zur Steigerung der Energieeffizienz, die Kompaktheit des Baukörpers, die Optimierung solarer Gewinne, der wärmetechnischer Baustandard, die Nutzung regenerativer Versorgungssysteme, die Nutzung von Fernwärme und von Kraft-Wärme-Kopplung.

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

9.7 Grünordnerisches Konzept

Dem Planungskonzept liegen folgende Ziele zugrunde:

- Nach Möglichkeit Erhalt bestehender Grünflächen zur Einbindung des Plangebietes in das Stadt- bzw. Landschaftsbild und Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Nach Möglichkeit Erhalt von hochwertigen Biotopstrukturen
- Minderung des Eingriffs durch fachgerechte Behandlung von Boden und durch Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920
- Nach Möglichkeit Neugestaltung / Gliederung des Plangebietes durch Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen
- Nach Möglichkeit Berücksichtigung der örtlichen Standortverhältnisse durch Verwendung standortgerechter, autochthoner Gehölze.

Grünordernische Maßnahmen

- Erhalt der privaten Grünflächen im Süden des Plangebietes: Bei den Flächen handelt es sich um Gehölzflächen aus überwiegend jüngeren bis mittelalten Beständen mit wechselnden Anteilen heimischer und gebietsfremder Arten. Mit dem Erhalt der Bestände bleibt die Einbindung des geplanten Sondergebietes in das Stadt- bzw. Landschaftsbild in Richtung Opelkreisel bzw. zur B 270 gewährleistet. Weiterhin wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen im städtischen Raum erhalten.
- Erhalt der südlich der Opelzufahrt angrenzenden Ausgleichsfläche überwiegend mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG: Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich größtenteils um einen gesetzlich geschützten Biotopkomplex mit entsprechend struktur- und artenreicher Ausstattung.

Durch die Anlage eines Radweges vom Opelkreisel zum Bahnhofsteil, östlich angrenzend an die Sondergebietsfläche, werden ca. 275 m² der Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. An deren Stelle werden im östlichen Anschluss 300 m² mit Silikatrockenrasen dieser Fläche neu zugeordnet (siehe Abbildung unter Ziffer 10.1).

Im Rahmen des Bauantrags sollen die grünordnerischen Maßnahmen auf den nachfolgenden Flächen weiterentwickelt bzw. konkretisiert werden:

- Eingrünung des Sondergebietes im Norden durch Anlage von 10 m breiten Pflanzstreifen: Mit der vorgesehenen Maßnahme soll die ökologische Wertigkeit verbessert und die Einbindung des Plangebietes in das Stadt- bzw. Landschaftsbild nach Norden gewährleistet werden.
- Begrünung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen: Pro 4 Stellplätze bei einreihiger bzw. pro 8 Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung mit Anlage einer 4 – 6 m² großen Baumscheibe in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen; der Stammumfang zu pflanzender Bäume soll 18 – 20 cm betragen. Die Pflanzung von Bäumen oder alternativ Sträuchern mindert das Aufheizen der Parkplatzfläche und gliedert die großflächige Parkanlage räumlich.
- Eingrünung nach Westen und Süden: Um das IKEA-Einrichtungshaus sind in Richtung Werksgelände der Fa. Adam Opel AG kombinierte Pflanzungen aus Einzelbäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese dienen u.a. der Verbesserung des Kleinklimas.

10. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

10.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

Menschen:

Das Plangebiet am Opelkreisel liegt im Bereich eines gewerblich und industriell genutzten Gebietes. Die nächste Wohnbebauung (3 Mehrfamilienhäuser am Opelkreisel 8, 10 und 12) befindet sich in ca. 110 Meter Entfernung nordöstlich des Opelkreisels.

Nach dem Lärmaktionsplan 2008 der Stadt Kaiserslautern sind im betroffenen Streckenabschnitt 06 der B 270 je km Strecke sieben von Lärm betroffene Bürger festgestellt. Weitere Betroffenheiten im Bereich A 6 und L 395 sind nicht gegeben.

Der vorgesehene Ansiedlungsbereich ist bereits jetzt durch die A 6, die Kaiserstraße und die

B 270 (Lärm durch Straßenverkehr) sowie durch Schienen- und Rangierverkehr der Bahn und Flugverkehr (Einflugschneise US-Air Base Ramstein) und durch den Industriebetrieb Opel (auch durch zu- und abfahrende Schichtarbeiter) belastet. Durch die Ansiedlung von IKEA mit dem damit verbundenen Liefer- und Besucherverkehr wird sich die Belastung noch erhöhen.

Die schalltechnische Untersuchung¹⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen halten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls an allen Immissionsorten ein. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Bewertung der Radonsituation sind bei Einhaltung der im Gutachten¹⁶ empfohlenen Radonvorsorgemaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Pflanzen:

Innerhalb des Plangebietes werden überwiegend sehr gering- bis mittelwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen überplant. Dabei handelt es sich um die zentrale Parkplatzfläche, das Verwaltungsgebäude mit versiegelten Hofplätzen, Grünflächen und Gehölzbeständen. Lediglich kleinflächig sind mit „hoch“ bewertete Gehölzstrukturen im Nordwesten und ein fragmentarisch ausgebildeter Borstgrasrasenbestand nördlich der östlichen Zufahrt betroffen. Im Rahmen des Vorhabens werden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope beansprucht.

Die Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungsstrukturen setzt sich nach deren Wertigkeit für das Sondergebiet wie folgt zusammen:

Wertigkeit Biotop- und Nutzungsstrukturen	Sondergebiet
sehr gering	4,94 ha
gering	0,17 ha
mittel	4,07 ha
hoch	<u>0,09 ha</u>
	9,27 ha

Innerhalb der Sondergebietsfläche werden:

- ca. 2,71 ha Gehölzflächen,
- ca. 0,17 ha Gebüschflächen,
- ca. 1,43 ha Offenland (z.B. Rasengrün, Saumstrukturen)
- ca. 4,96 ha anthropogen bedingte Biotope (z.B. Gebäude, Plätze, Wege, Straßen) und
- 118 Bäume, davon 98 Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern,

überplant.

¹⁵ Gesellschaft für Immissionsschutz (FIRU Gfl mbH), Kaiserslautern, März 2013
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „IKEA“, Stadt Kaiserslautern

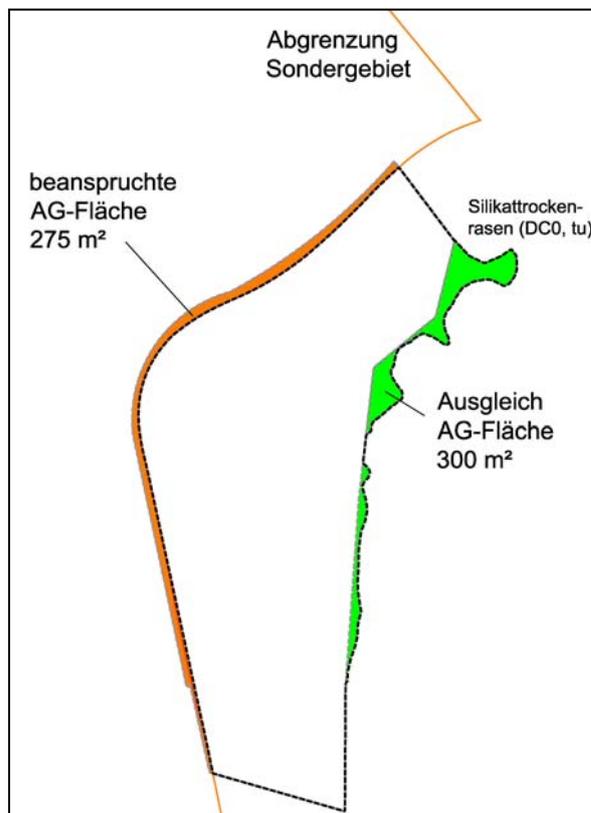
¹⁶ GeoConsult Rein (GCR), Oppenheim, März 2013

Radonbelastung in der Bodenluft „IKEA-Neubaufäche auf dem Gelände der Adam Opel AG, Kaiserslautern“
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"
5. September 2013

Für die äußere Erschließung mit Änderung der bestehenden Verkehrswegeführung, Neuanlage von Rad- und Fußwegen und Ausbau einer Rampe im Bereich des Opel-Kreisels, werden ca. 0,45 ha sehr gering-, gering- und mittelwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen zusätzlich beansprucht.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen und eine Ausgleichsfläche, die erhalten werden:

- Der überwiegende Anteil der gemäß § 30 BNatSchG geschützten Fläche südlich der östlichen Zufahrt ist Ausgleichsfläche der Stadtwerke Kaiserslautern (siehe Anlage 6). Durch die Anlage eines Radweges vom Opelkreisel zum Bahnhofpunkt werden randlich ca. 275 m² der Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um mittelwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen. An deren Stelle werden im östlichen Anschluss 300 m² mit Silikatrockenrasen dieser Fläche neu zugeordnet (siehe nachfolgende Abbildung). Somit bleibt die Ausgleichsfläche erhalten und wird weiterhin gepflegt. Vorhabenbedingt ergeben sich somit keine Auswirkungen.



- Im Bereich der Gehölzfläche südlich der östlichen Zufahrt erfolgt keine Änderung der bestehenden Nutzung. Vorhabenbedingt ergeben sich somit keine Auswirkungen auf den Gehölzbestand. Es erfolgen lediglich weiterhin auf das notwendige Maß begrenzte Pflegearbeiten im Bereich der Freileitungstrasse und je nach Erfordernis lokal begrenzte Wartungs- und Reparaturarbeiten im Bereich der Leitungstrassen.

Durch die Nutzung anthropogen beeinflusster Biotope sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme erfolgt die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29.02.

Tiere:

Hinsichtlich der Fauna besitzt das Plangebiet aufgrund seiner vorwiegend gering- bis mittelwertigen Habitatausstattung und der Lage innerhalb vorbelasteter Bereiche eine untergeordnete Bedeutung. Dies zeigt sich durch Brutnachweise von fast ausschließlich ubiquitären, häufigen Vogelarten und dem sehr geringen Artenspektrum bzw. der sehr geringen Abundanz der Artengruppe Fledermäuse. Weiterhin uneingeschränkt im Hinblick auf die Bestandssituation stehen als Lebensraum zu nutzende Bereiche für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse sowie weiteren besonders geschützten Arten der Artengruppen Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Tagfalter die privaten Grünflächen südlich der Opelzufahrt weiterhin zur Verfügung.

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme erfolgt die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29.02.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des artenschutzfachlichen Beitrags in Kapitel 10.2 können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere ausgeschlossen werden.

Boden:

Aufgrund der Lage in einem dicht bebauten Gewerbegebiet weisen die Böden im Plangebiet eine starke anthropogene Überprägung auf. Innerhalb des Sondergebietes sind Böden aufgrund der langjährigen Nutzung als Gewerbestandort bereits in einem Umfang von ca. 4,94 ha versiegelt. Auf diesen voll- und teilversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr bzw. nur in eingeschränktem Umfang gegeben. Im Zuge des Vorhabens werden bisher unversiegelte Flächen in einem Umfang von ca. 2,48 ha innerhalb des Sondergebietes und ca. 0,45 ha für die äußere Erschließung im Bereich des Opelkreises neu versiegelt.

Die Planung ermöglicht ein Flächenrecycling in einem Umfeld, das bereits über einen langen Zeitraum durch großflächige Gewerbenutzung gekennzeichnet ist. Mit der Verlagerung der Gebäude und Stellplatzflächen und der Umnutzung der Fläche im bereits erschlossenen Innenbereich wird eine zusätzliche Bodenversiegelung von Flächen im Außenbereich vermieden. Dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird damit Rechnung getragen.

Mit der Realisierung des IKEA-Einrichtungshauses sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden lediglich in untergeordneter Rolle zu erwarten. Durch die erforderlichen Rück- bzw. Umbaumaßnahmen werden Massen der Altablagerung 312 00000 – 290 (Bauschutt und Erdaushubdeponie) rückgebaut und unbelastete Massen eingebaut, was zu einer Verbesserung der Situation führen wird. Die Hinweise zur Bauausführung gemäß Baugrunduntersuchung¹⁷ sind diesbezüglich zu beachten.

Gemäß den Ergebnissen des Untersuchungsberichtes zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und bodenschutzrechtliche Beurteilung¹⁸ liegen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG vor. Gemäß bodenschutzrechtlicher Beurteilung bestehen, auch unter Berücksichtigung der Wirkungspfade, keine Bedenken gegen die geplante Nutzung und die Durchführung der Baumaßnahmen:

- Wirkungspfad Boden – Mensch / Bodenluft – Mensch: Gefahren /Gefährdungen können ausgeschlossen werden
- Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze: für aktuelle und geplante Nutzung nicht relevant

¹⁷ PESCHLA + ROCHMES, Kaiserslautern, September 2012

Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht „IKEA Einrichtungshaus Kaiserslautern“

¹⁸ PESCHLA + ROCHMES, Kaiserslautern, März 2013

Erkundung der Untergrundverhältnisse und bodenschutzrechtliche Beurteilung
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"
5. September 2013

- Wirkungspfad Boden – Grundwasser: gemäß laborchemischen Untersuchungsergebnissen keine Gefahren zu erwarten

Wasser:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Auf den vorgesehenen Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Versickerung von Oberflächenwasser bereits stark eingeschränkt.

Auf den vorgesehenen Flächen ist die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt. Es werden zusätzliche Flächenanteile von ca. 2,48 ha innerhalb des Sondergebietes und ca. 0,45 ha für die äußere Erschließung im Bereich des Opel-Kreisels versiegelt. Auswirkungen sind lediglich in untergeordneter Rolle zu erwarten.

Im Norden des Planbereichs befindet sich eine Grundwassermessstelle, (lokale Bezeichnung P5, laufende Nr. P0302) diese ist nach Möglichkeit zu erhalten, bzw. bei den Baumaßnahmen zu schützen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, so ist eine Ersatzmessstelle herzustellen. Lage und Ausbau sind mit dem jetzigen Eigentümer der Messstelle, der Firma Opel AG, sowie der Unteren Wasserbehörde beim Referat Umweltschutz abzustimmen. Der Rückbau der alten Messstelle muss fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Gemäß des Untersuchungsberichtes zur „Erkundung der Untergrundverhältnisse und bodenschutzrechtliche Beurteilung“¹⁹ sind Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Für das Vorhaben wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt²⁰. Das Konzept sieht eine Kombination aus Versickerung und Rückhaltung vor Ort vor. Die Ableitung des gedrosselten Basisabflusses sowie der Notüberlaufmengen erfolgen über einen neuen Regenwasserkanal in das Gewässer Hohenecker Bach. Die Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) werden beachtet. Hierzu siehe auch Kapitel 11.1.

Die Ablaufleitung der Rückhalte-/Versickerungsanlagen wird auf Höhe des heutigen LKW-Warteplatzes südlich des Parkplatzes in der geplanten SO-Fläche nach Westen zum Hohenecker Bach geführt. Die Trasse verläuft zwischen der naturschutzrechtlich geschützten Fläche und dem städtischen unterirdischen Regenrückhaltebecken durch Grünflächen.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Bachverrohrung ist zwingend zu berücksichtigen. Die vorhandene Vorflutleitung (Straßendurchlass SB / DN 1500; 10,12 ‰) wird lt. Angaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern mit 3.500 bis 4.000 l/s beaufschlagt. Die Kapazität beträgt 4.800 l/s.

Die Reserve von ca. 800 l/s kann für Extremabflüsse aus dem Planungsbereich in Anspruch genommen werden – Proberechnungen haben ergeben, dass die Notüberlaufmenge beim 100-jährlichen Niederschlag nur 400 l/s beträgt.

Mit der Realisierung des IKEA-Einrichtungshauses sind bezüglich Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes, keine negativen Auswirkungen abzuleiten.

¹⁹ PESCHLA + ROCHMES, Kaiserslautern, März 2013

Erkundung der Untergrundverhältnisse und bodenschutzrechtliche Beurteilung

²⁰ icon Ing.-Büro H. Webler, Mainz-Laubenheim

IKEA Einrichtungshaus Kaiserslautern, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"
5. September 2013

Klima/Luft:

Der Standort ist durch großflächige Versiegelungen sowie durch die Lage zwischen bebauten Bereichen und Straßenverkehrsflächen geprägt. Die versiegelten Flächen besitzen keine, die Gehölze im Westen, Norden und Süden eine gewisse Funktion hinsichtlich einer klimatischen Ausgleichsfunktion.

Durch die Errichtung des Einrichtungshauses können Auswirkungen auf das Klima ausgeschlossen werden, da es sich bereits durch die vorhandenen Versiegelungen um einen klimatisch belasteten Bereich handelt. Aus der Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte von Geonet (2012) wird ersichtlich, dass Kaltluftströme nach Nord/Nordwesten fließen und somit durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen von innerstädtischen Wohnlagen zu erwarten sind.

Zur Reduzierung der Überwärmung werden emissionsarme Energieträger, wie z. B. ein Anschluss an die Fernwärme, eine intelligente Energienutzung und eine gute Durchgrünung angeregt.

Hinsichtlich der Lufthygiene unterliegt das Plangebiet durch die Lage im Bereich gewerblich-industriell genutzter Flächen, des Opel-Kreisels und der L 270 einer entsprechenden Vorbelastung.

Auswirkungen hinsichtlich Lufthygiene ist durch die Errichtung des IKEA-Einrichtungshauses somit nicht abzuleiten.

Landschaftsbild und Erholung:

Insgesamt weist das Landschaftsbild im Plangebiet durch die gewerblich-industrielle Nutzung eine starke anthropogene Überprägung auf. Das Landschaftsbild am Standort ist durch die gewerbliche Nutzung des Grundstückes mit der dort befindlichen Stellplatzanlage, deren Erschließungsanlage und des vorhanden Verwaltungsgebäudes geprägt. Die an den Standort grenzenden Straßen- und Bahnverkehrsanlagen, Freileitungen und großflächigen Gewerbe- und Sondergebiete sind für das Landschaftsbild kennzeichnend.

Durch das Vorhaben besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer städtebaulich attraktiven Neuordnung. Durch grünordnerische Maßnahmen kann das Landschafts- bzw. Stadtbild des gewerblich geprägten Standortes optisch aufgewertet werden (siehe Kapitel 9.7).

Großflächige Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben erhalten. Im Norden des Sondergebiets ist die Anlage von 10 m breiten Pflanzstreifen vorgesehen. Diese fungieren als optische Gliederung zwischen den Verkehrsachsen des Opelkreisels und des Sondergebiets. Ebenso soll das Sondergebiet im Westen und Süden grünordnerisch eingepasst werden.

Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild lassen sich nicht ableiten.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind von der Unteren Denkmalbehörde nicht festgestellt worden. Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Plangebiet werden im Wesentlichen Bereiche des Werksgeländes der Fa. Adam Opel AG überplant, für die eine Bebauung nach § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre. Die Eingriffsregelung des BNatSchG kommt im Plangebiet „Stadtteil Einsiedlerhof – Bebauungsplan IKEA“ daher gemäß den Bestimmungen des 3. Kapitels des BNatSchG nicht

zur Anwendung.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan „IKEA“ die bestehenden Baurechte sogar zurückgefahren werden. U.a. werden im Osten des Plangebiets große Flächenanteile von Industriegebietsflächen in private Grünflächen umgewandelt. Weiterhin werden im nördlichen Plangebiet Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch werden mit der Eingrenzung der Bebauungsmöglichkeiten durch Baugrenzen kleinere Baufelder definiert und das zulässige Bauvolumen hierdurch in der Summe heruntergefahren. Als Ergebnis ist somit festzuhalten, dass kein Eingriff i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB stattfindet.

Im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 2 wurde ferner festgestellt, dass weniger als 70.000 m² Grundfläche (neu) festgesetzt werden und durch die Überplanung überwiegend bereits versiegelter Flächen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10.2 Artenschutzfachlicher Beitrag

Im Rahmen der Erfassungen der Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

Im Rahmen der Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durch das Büro ÖKO LOG Freilandforschung im Jahr 2012 sowie der Berücksichtigung von Zufallsfunden weiterer Artengruppen wurden hinsichtlich des Artenschutzes folgende planungsrelevanten Arten erfasst:

- Trauerschnäpper,
- Großer Abendsegler,
- Breitflügelfledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Zweifarbfledermaus (unsicherer Nachweis).

Für die ubiquitistischen und häufigen Vogelarten sind unter Einhaltung des Rodungszeitraumes vom 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres keine erheblichen Auswirkungen i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Der Nachweis des Trauerschnäppers im Bereich der Gehölzfläche südlich der Opelzufahrt ist vorhabenbedingt nicht betroffen und bleibt als Lebensraum erhalten (siehe Anlage 6).

Hinsichtlich der im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten sind aufgrund fehlender geeigneter Quartierstrukturen (Sommer und Winter), des geringen Artenspektrums und der geringen Nachweisdichte keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Die im Plangebiet geeigneten Nahrungshabitate betragen weniger als 1/10 des Aktionsradius der nachgewiesenen Fledermausarten und können aufgrund der geringen bis maximal mittleren Wertigkeit sowie der insgesamt sehr geringen Abundanzen als nicht essentiell bewertet werden. Zudem bleiben größere Teilflächen des Plangebietes im Süden als Jagdhabitate weiterhin erhalten. Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 sind für die Fledermausarten insgesamt nicht erfüllt.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zusammenfassend folgende Maßnahme umzusetzen:

- Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02., außerhalb der Brutzeit der Vögel.

10.3 Fachbeitrag Baugrund und Grundwasser

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde ein Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.²¹

10.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Zur Beurteilung der Bodenbelastungen wurde ein Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.²²

10.5 Radon

In der Stellungnahme des Landesamtes Für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ausgeführt, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik liege und daher ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden könne.

Zur Vorsorge wurde ein Gutachten zur „Radonbelastung in der Bodenluft“²³ in Auftrag gegeben. Durch das Gutachterbüro wurde ermittelt, dass die Radonaktivitätskonzentration unterhalb der Untergrenzen eines Radonvorsorgegebiets liegt. Damit wären keine Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Unter Berücksichtigung der Witterung, vor allem der Gaspermeabilität des Baugrunds und auch anderer Faktoren werden im Gutachten dennoch Empfehlungen zur Bauausführung des Gebäudes (Abdichtung von Böden und Wänden gegen Bodenfeuchte, durchgängige Bodenplatte auf kapillarbrechender Schicht, Abdichtung von Boden- und Wanddurchführungen, Zuführung von Verbrennungsluft für Heizkessel) benannt. Die Maßnahmen sind in der Verantwortung der IKEA-Verwaltungs GmbH umzusetzen.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungskonzeption

11.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen:

Die Verkehrskonzeption ist in Kapitel 9.3 beschrieben. Hierzu ist bezüglich der Straßenentwässerung zu ergänzen:

Die Oberflächenentwässerung der Zufahrt zu den Rhine Ordnance Barracks (ROB) und der Opelwerksstraße erfolgt derzeit über eine Rinne mit Rund- bzw. Hochbord. Über Abläufe entwässert die Rinne in bestehende Mischwasserkanäle.

Im Zuge des Umbaus der Zufahrt zu den Rhine Ordnance Barracks (ROB) und der Werkstraße zur Fa. Opel erfolgt eine Neuordnung der Oberflächenentwässerung. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe der Straße nur mit erheblichem baulichen und finanziellen Aufwand möglich wäre, und auch nur ein Teil des Oberflächenwassers versickert werden könnte, wird aus wirtschaftlicher Sicht und in Absprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen über neue Rinnen und Abläufe in einen neuen Regenwasserkanal eingeleitet. Der Regenwasserkanal wird an den vorhandenen Graben südlich des Opelkreiselts angeschlossen. Durch die Neuord-

²¹ Erkundung der Untergrundverhältnisse und bodenschutzrechtliche Beurteilung (PESCHLA + ROCHMES, 2013)

²² Erkundung der Untergrundverhältnisse und bodenschutzrechtliche Beurteilung (PESCHLA + ROCHMES, 2013)

²³ GeoConsult Rein GCR, Oppenheim, März 2013

„Radonbelastung in der Bodenluft IKEA-Neubaufäche auf dem Gelände der Adam Opel AG, Kaiserslautern“
Begründung zum Bebauungsplan "IKEA"
5. September 2013

nung der Oberflächenentwässerung erfolgt eine Entlastung des Mischwasserkanals.

Entwässerungskonzept:

Die Entwässerung der Fläche erfolgte bisher im Mischsystem mit anschließender Ableitung der anfallenden Abwassermengen in ein Regenrückhaltebecken der Stadtentwässerung Kaiserslautern und nachfolgend zur Zentralkläranlage Kaiserslautern. Im Süden des Plangebiets liegt das „Regenrückhaltebecken Opelgelände“, welches von einem Sammler, SB DN 2100 von Westen kommend gespeist wird. Die Notüberläufe entwässern in den Hohenecker Bach im Südosten. Die heutige oberflächige Entwässerungsrichtung erfolgt in östliche Richtung zum Hohenecker Bach bzw. Hammerbach hin. Ein als Gewässer festgestelltes Grundstück (Flr.Nr. 1757/91) ist nicht mehr wasserführend. Die Verbindung des Hohenecker Bachs in den Hammerbach erfolgt über ein künstliches, offenes Grabenprofil (Planfeststellung 1981) zu einem Durchlass bzw. einer Bachverrohrung DN 1500 unter der B270 ins Hammerbachtal.

Unter Beachtung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen und der bestehenden wasserrechtlichen Vorgaben (WHG und LWG), ist für das Plangebiet die Entwässerung im modifizierten Trennsystem vorgesehen²⁴. Dabei sind Schmutz- und Regenwasser getrennt zu sammeln und abzuleiten. Eine Ableitung von Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen in die Mischkanalisation ist nicht gestattet. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über eine durch den Investor neu herzustellende Schmutzwasserkanalisation im freien Gefälle. Der Anschluss erfolgt an geeigneter Stelle an eine bestehende Mischwasserhaltung vor oder hinter dem Regenrückhaltebecken.

Da die vollständige Versickerung im Versickerungsbecken möglich wäre und da in dem Gewässersystem „Hohenecker Bach – Hammerbach“ die ständige Einleitung höherer Regenwassermengen gewünscht ist (das ehemalige natürliche Einzugsgebiet ist zum großen Teil vom Gewässer abgeschnitten), weicht die Auslegung der Versickerungsbecken von diesen Grundsätzen ab. Gemäß Abstimmung mit der Fachbehörde ist als dezentraler Rückhalteraum das Volumen vorzusehen, das sich für den 10-jährlichen Niederschlag bezogen auf die abflusswirksame Fläche bei einer Drosselspanne von 10 l/s,ha zuzüglich der Versickerungsrate ergibt. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an die weiterführende Oberflächenentwässerung (Kanäle, Gräben, Mulden) anzuschließen. Dabei ist die freie Kapazität des Straßendurchlasses des Hohenecker Baches in Höhe von 800 l/s zu beachten.

Das Plangebiet besitzt einen direkten Anschluss an ein bestehendes öffentliches Entwässerungssystem. Die anfallenden Schmutzwassermengen aus dem gewerblichen Betrieb des Einrichtungshauses sind dem bestehenden Mischsystem zuzuleiten. Laut Investor beträgt die maximal anfallende Schmutzwassermenge ca. 32 l/s. Auf dem Grundstück wird vor Einleitung ein Abscheider zwischengeschaltet, der fetthaltige Stoffe separieren wird. Da die Schmutz- bzw. Mischwassereinzugsfläche in den bestehenden wasserrechtlichen Genehmigungen erfasst war, besteht aus Sicht der Stadtentwässerung kein Bedarf einer Änderung oder Anpassung bestehender Betriebs- oder Einleiterlaubnisse der Zentralkläranlage (ZKA).

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist anzupassen.

Stromversorgung:

Im Süden des Plangebiets ist ein NB Kraftwerk der Pfalzwerke AG vorhanden. Zur Bahnlinie und zur B 270 hin sind 20 kV Leitungen verlegt.

Es ist davon auszugehen, dass in bestimmten Bereichen eine Verlegung von Mittel-, Niederspannungs- und Steuerkabel notwendig ist. Im Plangebiet verläuft weiterhin eine plan-

²⁴ Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept; (Icon 2013)

festgestellte 110-kV-Bahnstromleitung, die über einen beiderseitigen 30 m breiten Schutzstreifenbereich verfügt.

Fernwärmeversorgung:

Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeversorgungsleitungen, die vom Heizkraftwerk zur ROB-Kaserne verlaufen. Es wird angestrebt, das IKEA-Einrichtungshaus an das Fernwärmenetz der Stadt anzuschließen.

Gasversorgung:

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Gebiet Gas-Versorgungsleitungen verlegt sind.

Telekommunikation:

Im Plangebiet sind Telekommunikationsleitungen (Telekom, Kabel Deutschland) verlegt. Es wird auf das damit verbundene Schutzerfordernis hingewiesen. Im Falle notwendiger Leitungsverlegungen ist eine frühzeitige Koordinierung erforderlich. Es sind keine Anlagen von Kabel Deutschland vorhanden.

11.2 Bodenordnung

Die Neuordnung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, gegebenenfalls i.V.m. ergänzenden Dienstbarkeiten, Baulasten, Geh- Fahr- und Leistungsrechten kann durch eine freiwillige Umlegung und/oder durch Regelungen in einem Kaufvertrag vollzogen werden. Hierzu kann das eingeleitete Bauumlegungsverfahren Nr. 84 „Industriegebiet – Einsiedlerhof Vogelweh, Teil Mitte“ herangezogen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen abwassertechnischen Anlagen sind bei der Veräußerung des Grundstücks mit geeigneten Dienstbarkeiten und Leitungsrechten für die Stadtentwässerung Kaiserslautern zu sichern. Im Zuge weitergehender Eigentumsregelungen bzw. Umlegungen können die Flächen mit hohem Anteil an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (öffentlicher Kanal und Regenrückhaltebecken) auch kostenfrei an die Stadt übertragen werden. Die Entwässerungseinrichtungen Dritter (Kanäle US-Streitkräfte), sind ebenfalls grunddienstlich zu sichern.

11.3 Abschnittsweise Realisierung

Die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses kann erst nach Umstrukturierung des Opelwerkgeländes realisiert werden. Die notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen sind bereits genehmigt und sollen im Jahr 2013 umgesetzt werden. Das IKEA-Einrichtungshaus kann in Ausbaustufen realisiert werden. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit in der maximalen Ausbaugröße.

11.4 Überwachung

Monitoringmaßnahmen werden nicht notwendig.

12. Kosten und Finanzierung

Die Firma IKEA hat sich bereit erklärt, die mit der Ansiedlung des Einrichtungshauses auf dem Opelwerksgelände anfallenden Planungs-, Erschließungs- sowie möglichen Folgekos-

ten zu tragen.

Zur Absicherung der Umsetzungsmaßnahmen und deren Kostenregelungen sollen Städtebauliche Verträge und Bauerlaubnis- und Baudurchführungsvereinbarungen mit dem Landesbetrieb Mobilität geschlossen werden.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

11.10.2013

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

14.10.2013

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

1

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

10.01.2014

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister