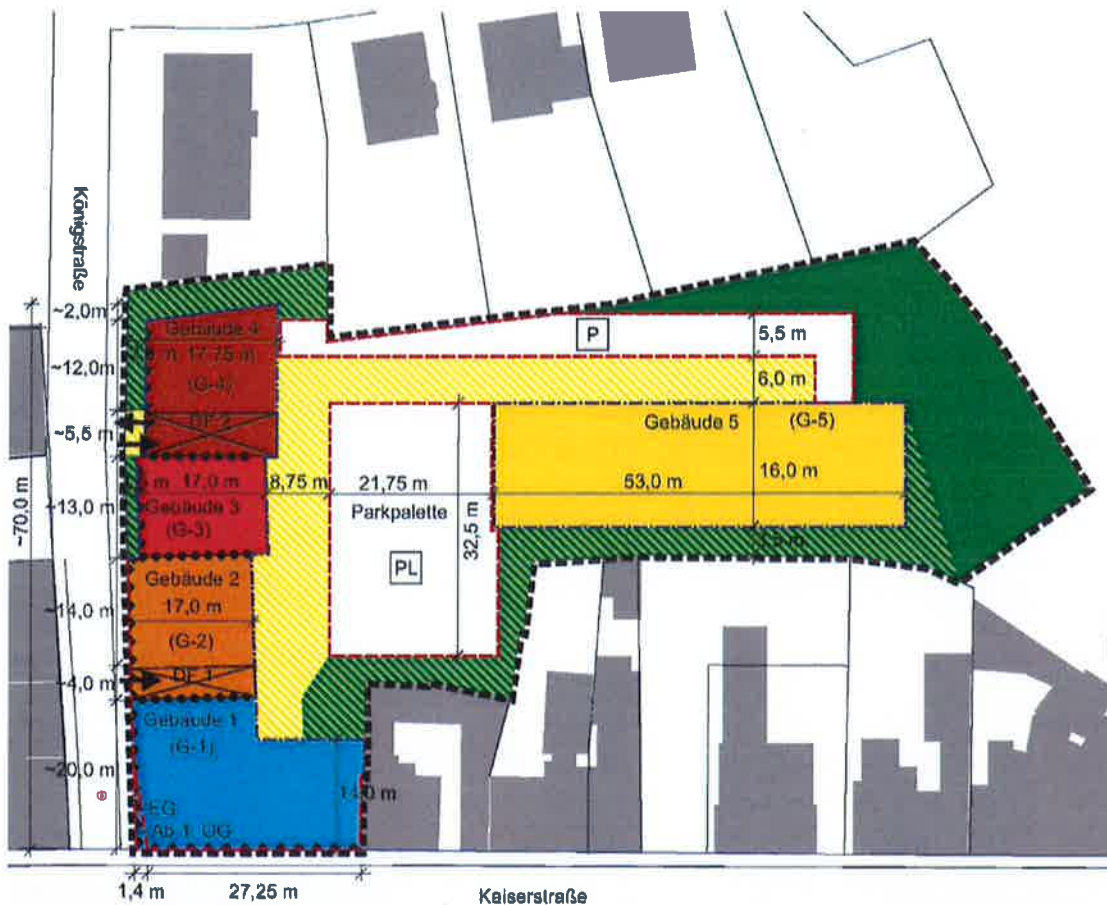


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Posthaltere“ - Stadt Landstuhl

auf der Grundlage eines  
Vorhaben- und Erschließungsplans



**Gemeinsamer Vorhabenträger:**  
Wohnpark Alte Posthaltere GmbH & Co.KG  
und Alte Posthaltere GdB R 1  
Stiftsplatz 9,  
67655 Kaiserslautern

**Gebäudeplanung - Tektur:**  
Plan art GmbH  
Herr Dipl.-Ing. Roland Ohliger  
Alleestr. 3  
67655 Kaiserslautern

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan:**  
Prof. h.c. Dr.-Ing. Karl Ziegler  
Parkstraße 56  
67655 Kaiserslautern

**Stand:** Februar 2015

**Planzeichnung - Tektur:**  
Sven Dübner – Dipl.-Ing. Tobias Wiemers

## Inhalte

### A. Vorhaben- und Erschließungsplan

<b>Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>A.1 Städtebau</b>	<b>6</b>
A.1.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben	6
A.1.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben	7
<b>A.2 Architektur</b>	<b>16</b>
A.2.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben	16
A.2.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben	22
<b>A.3 Verfahrensvermerke</b>	<b>23</b>
<b>B. Begründung</b>	
<b>B.1 Ausgangssituation - Zielsetzung</b>	<b>26</b>
<b>B.2 Anlauf des Bebauungsplanverfahrens</b>	<b>27</b>
<b>B.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>28</b>
<b>B.4 Erläuterung des Vorhaben- und Erschließungsplans</b>	<b>29</b>
B.4.1 Städtebauliches Konzept	30
B.4.1.1 Bebauung – Bauvolumen - Bauhöhe	30
B.4.1.2 Erschließung	34
B.4.2 Architektur	36
B.4.2.1 Raumfunktionen in den Einzelgebäuden	36
B.4.2.2 Äußere Gestaltung: Dächer - Fassadenaufbau	36
<b>B.5 Beachtung besonderer Belange</b>	<b>37</b>
B.5.1 Verkehr	37
B.5.1.1 Lärmschutz	37
B.5.1.2 Verkehrstechnische Anforderungen - Verkehrszählung	40
B.5.2 Geotechnische und umwelttechnische Untersuchungen	44
<b>B.6 Auswirkungen durch das Projekt</b>	<b>44</b>
B.6.1 Statistik - Kennwerte	45

## Vorbemerkung

### Verwendete Abkürzungen

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan  
VHB = Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
FNP = Flächennutzungsplan

### VEP als rechtliche Grundlage des VHB

Der VHB besteht räumlich und inhaltlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaulicher und architektonischer Teil) des Investors in projektähnlicher Form<sup>1</sup>. Dieser „Plan“ (VEP) ist mit der Stadt Landstuhl abgestimmt und wird folglich für das vereinbarte Vorhaben in eine satzungsfähige Form, d.h. in die Qualität eines Bebauungsplans gebracht. Der VEP stellt auch die rechtliche Verbindung zwischen dem Durchführungsteil (vgl. Durchführungsvertrag) und dem Satzungsteil dar.<sup>2</sup>

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB gilt im Bereich des VEP für einzelne Festlegungen im VHB nicht der abschließende Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Die Festlegungen für das Vorhaben werden nach den planerischen Erfordernissen und dem vom Stadtrat Landstuhl beschlossenen Projektstand getroffen.

Das Vorhaben wird hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** genau festgelegt, d.h. es wird **kein Baugebiet** (hier MI) festgesetzt, sodass die Kongruenz zwischen dem, was bauplanungsrechtlich zulässig ist und dem, was gemäß Durchführungsvertrag realisiert wird, sichergestellt ist (§ 12 Abs. 3a BauGB)<sup>3</sup>.

Insbesondere im Bereich der architektonischen Gestaltung werden geringere Spielräume zugelassen. Diese flexiblen Parameter betreffen insbesondere Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebauliche Grundfiguration (= u.a. Stellung, Höhe, Dimensionierung und Dachform der Gebäude) haben. Dazu zählen z.B. die Grundrisseinteilungen sowie die detaillierte Fassadengestaltung. Durch die Zulassung dieser Varianzen soll vermieden werden, dass bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren, Ausnahmen oder Befreiungen aufgrund der weiteren Projektierung, Realisierung und einer nachhaltigen baulichen und sonstigen Weiterentwicklung erforderlich werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. dazu u.a.: Rödel, Menzel, Deutsch, Krauter, „Das Praxishandbuch der Bauleitplanung“, aktualisierende lose Blattsammlung, Band 3, Punkt 7/4.1, Seite 1, Stand Oktober 1998, WEKA - Verlag

<sup>2</sup> Vgl. dazu u.a.: Birk, „Bauplanungsrecht in der Praxis“, Seite 261, 5. überarbeitete Auflage, 2007

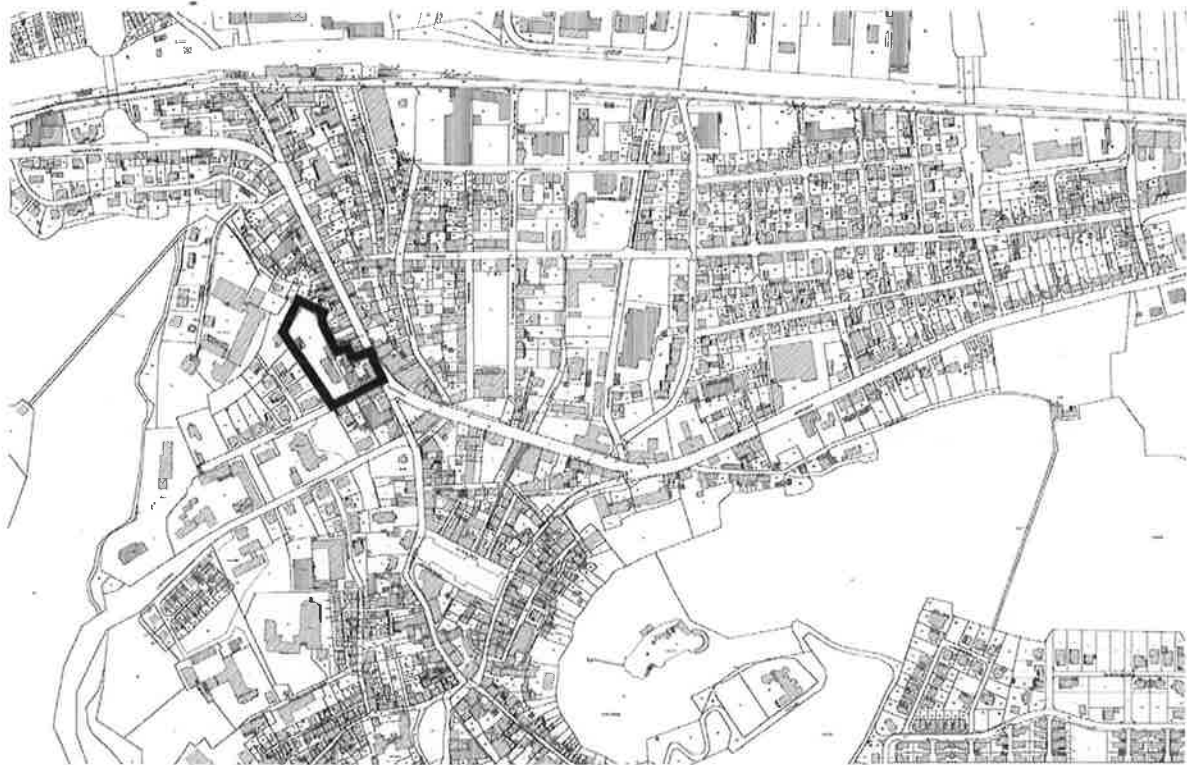
<sup>3</sup> BVerwG (18.09.2003) 4 CN 3.02, ZfBR 2004, 167 ff.

## Einleitung

### Lage und Kurzbeschreibung des Projektvorhabens

Das Projekt „Alte Posthalterei“ ist auf einem Grundstück mit einer Gesamtgröße von rund 5.500 qm geplant. Das Areal, das direkt an die Kaiserstraße als Hauptortsdurchfahrt sowie an die Königstraße als Seitenstraße angrenzt, liegt mitten im Zentrum der Stadt Landstuhl.

**Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Kernstadt**



Ohne Maßstab

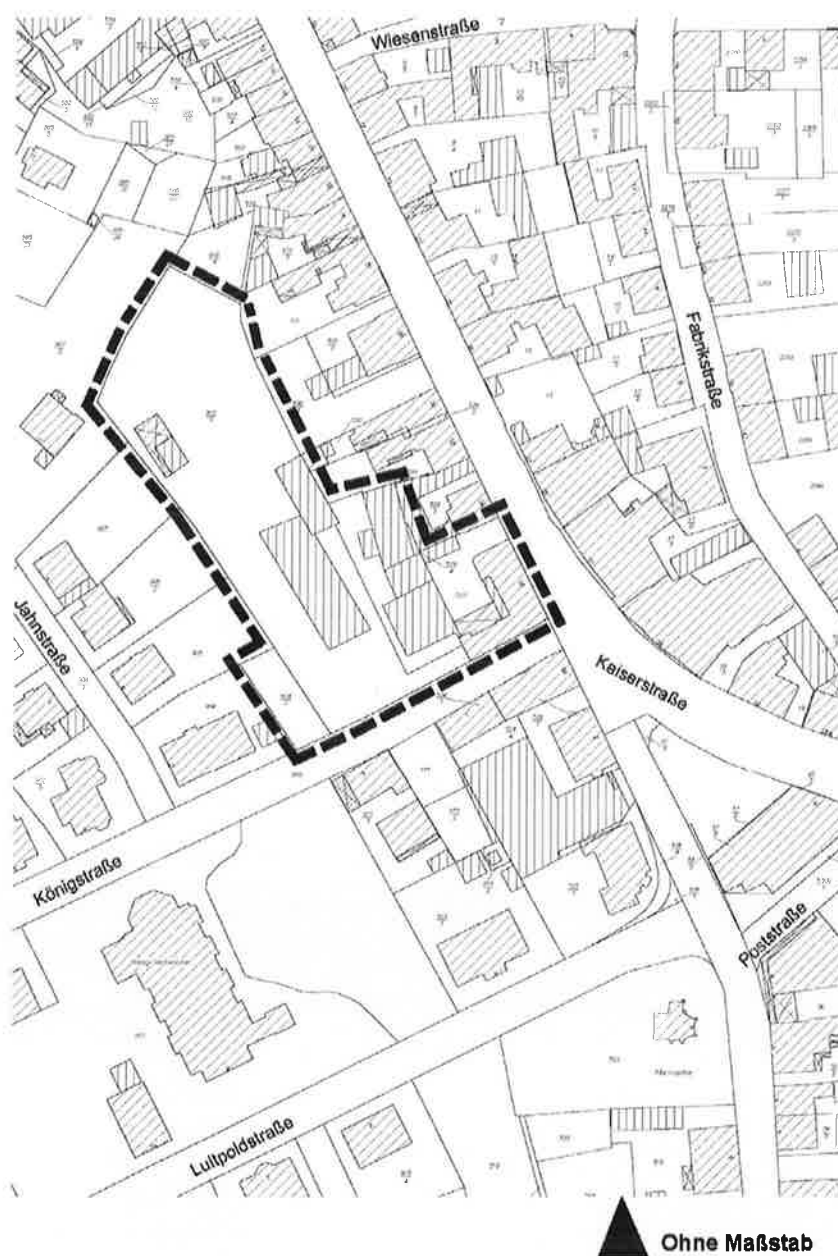
Zur Realisierung dieses Vorhabens werden auf dem Grundstück die kompletten bestehenden baulichen Anlagen, die aus dem Hauptgebäude der Alten Posthalterei sowie mehreren Neben- Wirtschaftsgebäuden bestehen, beseitigt. Denn trotz der grundsätzlichen baugeschichtlichen Bedeutung ist das Gebäude der Alten Posthalterei aus dem 18. Jahrhundert nicht mehr zu halten und in seiner Gesamtheit nicht denkmalschutzwürdig bzw. geschützt. Dies ist auch das abschließende Ergebnis eines Ortstermins (28. April 2011) mit der unteren Denkmalbehörde (KV Kaiserslautern, Herr Hess) und dem Landesamt für Denkmalschutz als übergeordnete Fachbehörde (Dr. Kerkhof).

Die starken baulichen Überformungen in der Vergangenheit, die sich vor allem durch z.T. völlige Gestaltverluste im Gebäudeinnern und der Gesamtlagen zeigen, sowie der desolate Bauzustand lassen eine, auch unter ökonomischen Kriterien darstellbare Sanierung und Integration in eine Gesamtanlage mit zeitgemäßen bautechnischen Standards und Funktionswerten nicht zu. Als einziges Element steht das klassizistische Portal (an der Kaiserstraße 36) aus dem Jahr 1740 unter Denkmalschutz.

Hierfür wird bzw. wurde im Rahmen der Abbrucharbeiten eine entsprechende Genehmigung nach § 13 DSchPflG von RLP beantragt. Es wird angestrebt das Portal in den neuen Baukomplex standortgerecht oder an alternativer Stelle zu integrieren. Mit den erforderlichen Abriss- Freilegungsarbeiten wurde Mitte Oktober 2014 begonnen.

Auf dem Grundstück entstehen in Abschnitten fünf Neubauten, davon vier miteinander verbundene Gebäude entlang der Kaiser- und Königstraße (Gebäude 1-4) mit den Funktionen Wohnen bzw. betreutes Wohnen und Gewerbe (Einzelhandel, Büro, Dienstleistung) sowie einem im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Längsbaukörper als caritative Wohn- Pflegeeinrichtung. Die neue Gebäudegruppe an der Kaiser- und Königstraße greift dabei insbesondere hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der räumlichen Anordnung die Proportionen und Maßstäbe aus der umgebenden Bebauung auf.

**Abb. 2: Bestandsplan mit Abgrenzung des Plangebietes als räumlicher Geltungsbereich des VHB**



Eine detailliertere Projektbeschreibung und Darlegung der städtebaulichen und architektonischen Einzelkomponenten kann der angefügten Begründung entnommen werden.

Im Anschluss werden die verbindlichen Festsetzungen – differenziert nach städtebaulichen und architektonischen Festlegungen - als materieller Kerninhalt des VHB formuliert.

Anmerkung:

Der ursprüngliche Vorhabenträger, (Projektgesellschaft Alte Posthalterei Landstuhl mbH & Co.KG), der den Antrag auf Einleitung bzw. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt hat, war letztendlich nicht in der Lage das Vorhaben umzusetzen.

Der jetzige Vorhabenträger hat jedoch die Planung, die verfahrenstechnisch die materielle Planreife (§ 33 Abs. Nr. 1 BauGB) bereits im Oktober 2012 erreicht hatte, weitestgehend übernommen und nur geringfügig im Detail Veränderungen vorgenommen, so dass die Grundzüge der städtebaulichen und architektonischen Planung im vollen Umfang gewahrt bleiben.

## **A. Städtebau**

### **A 1.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben**

→ Einlage DIN A3 Plan

## A. 1.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Nutzung der baulichen Hauptanlagen (Gebäude 1 – 5)

Innerhalb des Geltungsbereiches des VHB – identisch mit dem Bereich des VEP – dürfen folgende fünf Hauptgebäude – in der Planzeichnung bezeichnet und durchnummeriert als Gebäude 1 bis 5 - mit folgenden Nutzungen errichtet werden:

**Gebäude 1:** In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäude 1 sind folgende Nutzungen, die nach den einzelnen Geschossen differenziert festgesetzt werden zulässig:

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die der örtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen oder periodischen Bedarfs dienen und aus folgenden Warengruppen bestehen:

<b>Warengruppe</b>	<b>Beispielhafte Einzelhandelssortimente</b>
1. Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Brot-Backwaren, Fleisch- Wurstwaren, Tabakwaren
2. Gesundheit, Körperpflege	Drogerie-, Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel
3. Haushaltswaren aller Art, insbesondere für den kurzfristigen Bedarf	Papier, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Küchenbedarf
4. Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Miederwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidungsartikel aller Art
5. Hausrat, Kleinrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik, Bettwaren, Bettwäsche, Kunstgewerbe,
6. Elektrowaren	Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Leuchten, Lampen, Computer, Radio, TV, Ton- Bildträger, Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsartikel

Zu den o.g. gewerblichen Nutzungen zählen auch geschäftsmäßig betriebene Funktionen (Geschäftsräume), die der täglichen oder periodischen Versorgung dienen und auf eine Erdgeschossnutzung ausgelegt sind, wie z.B. Banken/Sparkassen, Reise- oder Makleragenturen.

Darüber hinaus sind eigenständige Gastronomiebetriebe zulässig. Alternativ sind auch Restaurationsbereiche, die in Betriebe der Warengruppe 1 integriert sind zulässig (dazu zählen u.a. Cafe, Bistro, kleines Restaurant oder eine warme Theke).

Die gewerblichen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (Gebietstypik Mischgebiet).

Obergeschosse und Dachgeschoss: Die Nutzung des 1. und 2. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses ist für freie Berufe (dazu zählen u.a. Ärzte, Rechtsanwälte, Ingenieure oder Notare) sowie sonstige Nutzungen aus dem Bereich der Dienstleistung (dazu zählen u.a. Büro aller Art, Therapie) zulässig. Im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss ist auch (alternativ) Wohnnutzung inkl. besonderem Wohnen/Pflegewohnen zulässig.



**Gebäude 2:** Das in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Gebäude 2 darf über alle Geschosse nur für die Funktion Wohnen und/oder für besonderes Wohnen in Form eines betreuten Wohnens bzw. Pflegewohnens genutzt werden.

**Gebäude 3 und 4:** In den Gebäuden 3 und 4 ist in allen Geschossen nur eine Wohnnutzung zulässig.

**Gebäude 5:** Das gesamte Gebäude 5 darf nur als (caritatives) Wohngebäude für pflegebedürftige Personen samt den dazu gehörenden Sozial und Nebenräumen genutzt werden. Zusätzlich ist eine Wohnung für das Pflegepersonal oder für einen Hausmeister bis zu einer max. Größe von 100 qm Wohnfläche zulässig.

## 1.2 Grundtypologie – Organisation der Gesamtanlage

Die 5 Hauptgebäude sind als Gesamtanlage mit Innenhof konzipiert. Dazu werden die Gebäude 1-4 gemäß Planzeichnung als zusammenhängende Bebauung in L-Form ausgeführt, indem eine geschlossene Raumkante entlang der Kaiserstraße mit einer Länge von rund 30,0 Meter und zur Königstraße mit einer Länge von rund 70 Meter ausgebildet wird. Die Gebäude 2 und 4 besitzen im Erdgeschoss Durchfahrten zur Erschließung des Innenhofes. Den räumlichen Abschluss des Innenhofes bildet das Gebäude 5. In dem Innenhof werden insgesamt 77 Parkplätze hergestellt, davon 58 Parkplätze in Form einer zweigeschossigen Parkpalette. Die rückwärtigen Freiflächen bleiben unbebaut und werden entsprechend gärtnerisch bzw. naturnah gestaltet

## 1.3 Zulässigkeit und Nutzung von Nebenanlagen

Untergeordnete, dem Nutzungszweck der Hauptanlagen dienende Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Dazu gehören (z.B. Gartenpavillon, Überdachungen, Geräte-Lagerhäuschen, Müllsammelstellen).

## 2. Maß der baulichen Ausnutzung

### 2.1 Horizontale Baudichte – Überbaubare Grundfläche des Grundstücks

#### a) Hauptgebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches des VHB mit einer Größe von rund 5.500 qm und bestehend aus den Flur-Nummern 528, 529/4, 904/2 und 910/3 dürfen mit den 5 Hauptgebäuden maximal 2.200 qm Grundfläche überbaut werden. Zu den Grundflächen der Hauptgebäude zählen auch direkt zugeordnete Terrassen- Freisitzbereiche. Bei einer Gesamtgröße von rund 5.500 qm entspricht dies einer Überbauung von 40 % (horizontale Baudichte, GRZ = 0,4).

#### b) Überschreitung der Grundfläche durch Parkpalette, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Die durch die 5 Hauptgebäude max. überbaubare Grundfläche (= 2.200 qm) darf durch folgende Anlagen um max. 2.000 qm überschritten werden:

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
- Parkpalette und oberirdische Stellplätze inkl. den Zufahrten sowie
- Wege - Treppen

Damit dürfen max. 4.200 qm für eine Überbauung (40 %) und sonstige nutzungsgebundene Anlagen (36 %) in Anspruch genommen werden. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 76 %.

### 2.2 Größe der Geschossflächen (Brutto)

Innerhalb des Geltungsbereiches des VHB dürfen in den Hauptgebäuden maximal 6.500 qm Geschossfläche über alle Ebenen (inkl. Dachgeschoss, exkl. Kellergeschoss) errichtet

werden. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. rund 1,18 (vertikale Baudichte) bezogen auf rund 5.500 qm Grundstücksfläche.

### 2.3 Höhe der Gebäude

Für die Gebäude 1 – 2 werden jeweils eine maximale Traufhöhe und eine max. First bzw. Gesamthöhe festgelegt. Für die Gebäude 3 – 5 wird nur eine max. First- bzw. Gesamthöhe festgesetzt.

Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen werden durch absolute Werte festgelegt, angegeben als Zahlenwert über Normalnull (ü. NN.) auf der Grundlage einer (bestätigten) Höhenaufnahme (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) H-J Schumacher, Quirnheim).

Dabei wird gemäß Planzeichnung ein unterer Bezugspunkt von 252,20 Meter ü. NN herangezogen. Dieser Höhenwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn bzw. des Gehweges. Der vom Vermessungsbüro bestimmte Höhenpunkt liegt ca. 4 Meter vor der Hauptsüdfassade der heutigen Alten Posthalterei und ca. 7 Meter von der Ecke zur Ostfassade dieses Gebäudes entfernt (vgl. Abbildung 4).

Die Gebäude dürfen folgende Bauhöhen nicht überschreiten:

#### **Gebäude 1:**

Max. Traufhöhe: 263.75 Meter ü NN  
Max. Firsthöhe: 268.75 Meter ü NN

#### **Gebäude 2:**

Max. Traufhöhe: 265.00 Meter ü NN  
Max. Firsthöhe: 268.75 Meter ü NN

#### **Gebäude 3:**

Max. Firsthöhe: 268.00 Meter ü NN

#### **Gebäude 4:**

Max. Firsthöhe: 268.75 Meter ü NN

#### **Gebäude 5:**

Max. Firsthöhe: 266.00 Meter ü NN

#### Definition – Ermittlung der Gebäudehöhen:

##### **Traufhöhe**

Die maßgebliche Traufhöhe wird als Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut definiert.

**First- Gesamthöhe:** Die First- bzw. Gesamthöhe wird als absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes definiert.

Bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Gebäudehöhen dürfen die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen den festgesetzten Wert ü NN an keiner Stelle überschreiten. Schornsteine oder sonstige technisch notwendige Bauteile dürfen diesen Wert um max. 1,0 Meter überschreiten. Sofern aufgrund rechtlicher Anforderungen dieser max. Wert von 1,0 Meter überschritten werden muss, sind Ausnahmen zulässig.

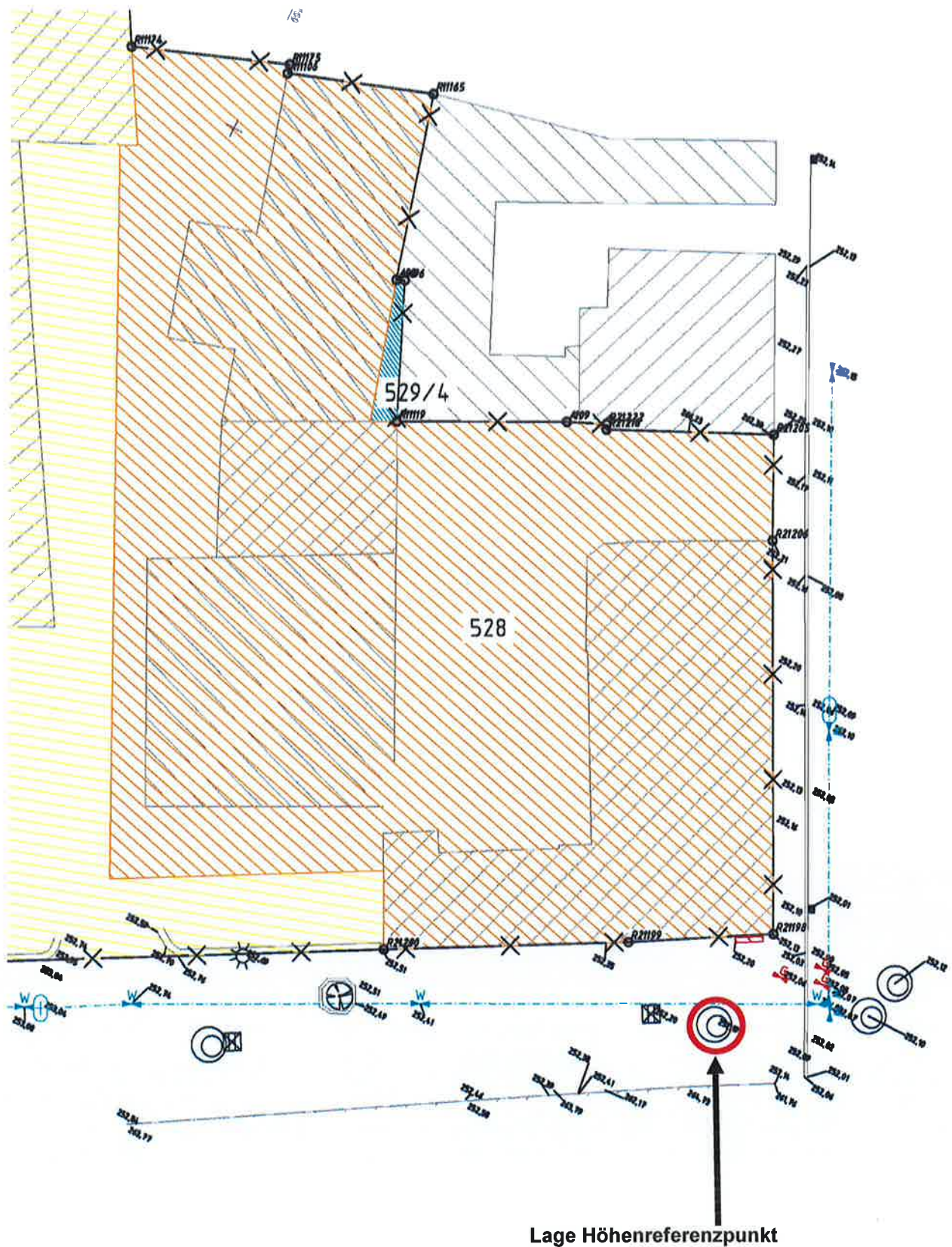
**Abb. 3: Übersicht Geländehöhen, ohne Maßstab**

(erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H-J. Schumacher, 67280 Quirnheim, Sept. 2008)





**Abb. 4: Detailvermessung der Geländehöhen im Bereich Ecke Kaiser- Königstraße mit Kennzeichnung des Höhenreferenzpunktes, ohne Maßstab**  
(erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H-J. Schumacher, 67280 Quirnheim, Januar 2012)



### 3. Räumliche Lage der fünf Hauptgebäude - Überbaubare Grundstücksfläche

Die fünf Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Fläche bzw. den Baufenstern, die durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung definiert sind, errichtet werden. Auf die festgesetzte Baulinie muss – sofern nichts anders bestimmt ist - zwingend gebaut werden.

Für die Gebäude 1, 2 und 4 gelten besondere Festlegungen bei den überbaubaren Grundstücksflächen.

**Südostecke Gebäude 1:** Für einzelne Geschosse (EG, 1.-2. OG und DG) werden gemäß Planzeichnung die Baulinien für Teile der Süd- und Ostfassade, d.h. im Eckbereich der Kaiser- und Königstraße unterschiedlich festgesetzt.

Dabei wird durch Baulinie festgesetzt, dass das Erdgeschoss auf der Südostecke gegenüber der Grundstücksgrenze um 1,4 Meter zurücktreten muss und von diesem Punkt nach Westen wieder auf die Grundstücksgrenze verläuft (konische Aufweitung).

Ab dem 1. OG wird durch Baulinie eine Grenzbebauung zur Kaiser-Königstraße festgesetzt. Im Dachgeschoss darf die Giebelwand gegenüber dieser Baulinie um max. 2 Meter (nach Norden) zurückversetzt werden. Bei einer Verkleidung der Fassade darf in diesem Eckbereich die Baulinie im 1. und 2. OG um max. 0,1 Meter (nach Süden bzw. Osten) überschritten werden.

**Durchfahrt Gebäude 2 (DF 1):** Gemäß Planzeichnung wird im Erdgeschoss eine Durchfahrt (nur Zufahrt) zum Innenhof mit einer Mindestbreite von 4,0 Meter und einer lichten Durchfahrtshöhe von mind. 3,25 Meter festgesetzt.

**Durchfahrt Gebäude 4 (DF 2):** Gemäß Planzeichnung wird im Erdgeschoss eine Durchfahrt (Zu- und Ausfahrt) zum Innenhof mit einer Mindestbreite von 5,5 Meter und einer lichten Durchfahrtshöhe von mind. 3,75 Meter festgesetzt.

Untergeordnete An- Vorbauten dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten Teile der Baufenster um max. 1,5 Meter unter Beachtung von sonstigen Abstandsflächenregelungen nach § 8 LBauO RLP überschreiten.

Innerhalb und außerhalb der festsetzten überbaubaren Grundstücksflächen können nach Bedarf untergeordnete Nebenanlagen unter Beachtung der Festsetzungspunkte 1.3 und 2.1 errichtet werden.

### 4. Bauweise - Bauform

Für die fünf Gebäude werden folgende Bauweisen – Bauformen festgesetzt:

**Gebäudegruppe 1 – 4:** Die Gebäude 1 – 4 sind als zusammenhängende Gebäudezeile in L-Form zu errichten. Dabei muss das Gebäude 1 im Norden ohne seitliche Abstandsfläche direkt auf der Grenze errichtet bzw. an die bestehende Brandwand des Gebäudes Kaiserstraße 34 angebaut werden. Das Gebäude 4 hat zur westlichen Grundstücksgrenze (= Königstraße 2) eine Abstandsfläche gemäß § 8 LBauO von RLP einzuhalten.

**Gebäude 5:** Für das Gebäude 5 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird definiert, dass das Gebäude eine Länge von 50 Meter überschreiten darf (nach Planzeichnung max. 53 Meter) und an allen Seiten Abstandsflächen nach § 8 LBauO RLP einzuhalten sind.

### 5. Verkehr

#### 5.1 Grundstückszufahrten - Erschließung

Gemäß Planzeichnung wird zur Erschließung des rückwärtigen Gebäudes 5 und der (privaten) Parkplätze im Innenbereich der Gesamtanlage in den Gebäuden 2 und 4 jeweils eine Grundstücksdurchfahrt hergestellt. Dabei wird festgesetzt, dass in die Durchfahrt im Gebäude 2 von der Königstraße nur eingefahren werden darf (Einfahrtsbereich).

Die Durchfahrt im Gebäude 4 ist für eine Ein- und Ausfahrt auszubilden (Ein- und Ausfahrtsbereich).

Eine Fahrerschließung (Zu- Ausfahrten) über die Kaiserstraße ist unzulässig.

### **5.2 Anzahl notwendiger Stellplätze und Lage auf dem Grundstück**

Der für das Vorhaben notwendige Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge<sup>4</sup>. Dabei wird bestimmt, dass die Mittelwerte der in der Anlage dieser Verwaltungsvorschrift enthaltenen Richtzahlen gelten und gemäß 2.1 dieser Verwaltungsvorschrift die Zahl der Stellplätze für nicht dem Wohnen dienende Zwecke wegen der guten Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung des Plangebietes um bis zu 15 % reduziert werden können.

Gemäß der Planzeichnung sind (dauerhafte) Stellplätze nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen umfassen eine zweigeschossige Parkpalette und oberirdische Flächen für das Längs- Senkrechtparken.

### **6. Abfall- Müllentsorgung**

Das dauerhafte Aufstellen von Müllgefäßen zur Sammlung von Müll/Abfall ist auf den zur Königstraße offen angrenzenden (privaten) Vor- Freibereichen unzulässig.

### **7. Freiflächengestaltung - Grünflächen**

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen – dies entspricht einer Fläche von ca. 1.100 qm - innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des VHB müssen gärtnerisch gestaltet und dürfen nicht versiegelt werden.

Es ist anzustreben insbesondere im nördlichen (Hang)bereich den Baumbestand zu erhalten.

### **8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und den zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Für folgende Fassaden (Mauerwerk, Fenster, Dach) wird festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind:

- Ostfassade des Gebäudes 1 (= entlang Kaiserstraße) und
- Südfassaden der Gebäude 1 – 4 (= entlang der Königstraße)

Nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) sind zum Schutz der jeweiligen Räume bzw. Raumarten gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Zusätzlich wird der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente empfohlen.

#### Hinweis für Einhaltung Baugebietsimmissionsschutz:

Die Immissionspegelwerte eines MI-Gebietes (Tagwert: 60 dB(A), Nachtwert: 50 dB(A) Wert) sind für den südlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich sowie für das im Westen und Nordwesten angrenzende WA-Gebiet (Tagwert: 55 dB(A), Nachtwert: 45 dB(A) Wert) unter Einhaltung einer bestmöglichen Vorsorgepflicht nach Punkt 3.3 und 4.1 der TA-Lärm durch entsprechende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Immissionen, die durch die gewerbliche Nutzung im Gebäude 1 verursacht werden.

<sup>4</sup> Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge; Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, MinBl. S. 231)

## 9. Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

### 9.1 Dächer

#### Dachform – Dachneigung

Für die Gebäude 1 – 5 sind folgende Dächer zulässig:

Gebäude 1: Das Gebäude-1 ist mit einem symmetrischen Satteldach, das eine Neigung von min. 35 und max. 45 Grad besitzen darf, zu errichten. Sofern im Südbereich i.V. mit der Giebelwand des DG eine Dachterrasse entsteht, wird dafür ein Flachdach festgesetzt.

Gebäude 2: Das Gebäude 2 ist ebenfalls mit einem symmetrischen Satteldach, das eine Neigung von min. 35 und max. 45 Grad besitzen darf, zu errichten.

Gebäude 3 und 4: Die Gebäude 3 und 4 sind mit symmetrischen Satteldächern, die eine Neigung zwischen 10 und 20 aufweisen dürfen, herzustellen. Dabei dürfen diese Dächer bzw. Dachflächen gegenüber der Gebäudegrundfläche auch um max. 20 Prozent verringert bzw. zurückgesetzt werden, sodass das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Die nicht mit dem Satteldach überdeckten Bereiche erhalten ein Flachdach und können als Balkon/Dachterrasse genutzt werden

Gebäude 5: Das Gebäude 5 ist mit einem geneigten Dach (Sattel-, Walm- Pultdach) und einer Neigung zwischen 10 und 20 Grad herzustellen. Alternativ ist auch ein Flachdach, das zu begrünen ist oder eine Kombination aus geneigtem Dach und begrüntem Flachdach zulässig.

Hinweis zur Dachneigung: Bei den jeweils festgesetzten Bandbreiten zulässiger Dachneigungen ist zu beachten, dass bei Ausnutzung der Maximalwerte die jeweils festgesetzten max. Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

#### Dachaufbauten – Dacheinschnitte - Vordächer

Für die Gebäude 1 – 5 werden folgende, differenzierte Festlegungen getroffen:

Gebäude 1 und 2: Dachaufbauten in Form von Satteldachgauben (Neigung 35 – 45 Grad) oder Flachdachgauben sind auf allen Dachflächen der Gebäude 1 und 2 zulässig. Zusätzlich sind auf den Süddachhälften pro Gebäude jeweils ein Dacheinschnitt und auf den zum Innenhof liegenden Dachhälften (= Nord- und Westseite Gebäude 1 und Nordseite Gebäude 2) pro Gebäude jeweils max. zwei Dacheinschnitte bis zu einer max. Breite von 3,5 Meter zulässig. Auf der Westseite des Gebäudes 1 und der Nordseite des Gebäudes 2 sind darüber hinaus jeweils ein Zwerchhaus mit einer max. Breite von 3 Meter und einem gegenüber dem Hauptdach abgeschleppten Dach zulässig.

Die o.g. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zu den jeweiligen Brandwänden der Gebäude einen Abstand von mind. 1,0 Meter und zum First einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten. Der Abstand o.g. Dachaufbauten und Einschnitte untereinander darf zur Straßenseite 0,75 Meter nicht unterschreiten.

Für das Gebäude 1 ist im Erdgeschoss der Ostfassade (Kaiserstraße) ein Vordach über eine max. Länge von 10 Meter, eine max. Ausladung von 1,5 Meter und eine lichte Höhe von min. 2,5 Meter zulässig.

Gebäude 3 bis 5: Auf den Gebäuden 3 bis 5 sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

#### Dachflächenfenster

Dachflächenfenster zählen nicht zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten und sind auf allen Dächern der Gebäude 1 – 5 zulässig. Dabei müssen diese Dachflächenfenster einen seitlichen Abstand (= Brandwand, Giebel) von mind. 1,0 Meter und zum First von mind. 2 Meter einhalten.

### **Dacheindeckung**

Die Gebäude 1 bis 5 dürfen nur mit Ton- oder Betonziegeln in den Ziegelformen Flach-, Glattziegel oder Pfanne und in dem Farbton rot/braun oder grau/anthrazit eingedeckt werden. Für die Gebäude 3 bis 5 (sofern Gebäude 5 nicht mit Flachdach ausgeführt wird) ist alternativ eine Dacheindeckung mit Blech (z.B. Zinkblech) in nicht glänzender Ausführung zulässig.

Die Dacheindeckungen von den Gebäuden 1 bis 4 sind farblich anzugleichen.

### **9.2 Fassaden**

Für den Grundaufbau und die prinzipielle Gestaltung der Fassaden gelten mit Ausnahme der folgenden Regelungen für Teile des Gebäudes 1 die nachstehenden Festlegungen:

Gebäude 1 – Erdgeschosszone: Die Erdgeschosszone ist in dem gegenüber den Wandfluchten des 1. und 2. OG zurückgesetzten Bereich als Glasfassade (= Glashaut mit innen- oder zwischenliegender Konstruktion) auszubilden. Die sonstige Erdgeschosszone kann ebenfalls als Glasfassade oder als Lochfassade hergestellt werden, in der bis zur Oberkante des Gehweges reichende „Schaufenster“ angeordnet werden dürfen.

Die sonstigen Fassadenteile von Gebäude 1 sowie den Gebäuden 2 – 5 sind als Lochfassade mit überwiegend symmetrischen Anordnungsprinzipien der Fenster/Öffnungen (horizontale Fluchten, vertikale Achsen) und wiederkehrenden Formaten und Zwischenräumen auszubilden. Eine Verkleidung der Zwischenräume, z.B. mit Holzlamellen ist zulässig. Ansonsten sind die Wandflächen der Fassaden zu verputzen und zu streichen. Für den Anstrich dürfen keine grellen oder leuchtenden Farbtöne verwendet werden.

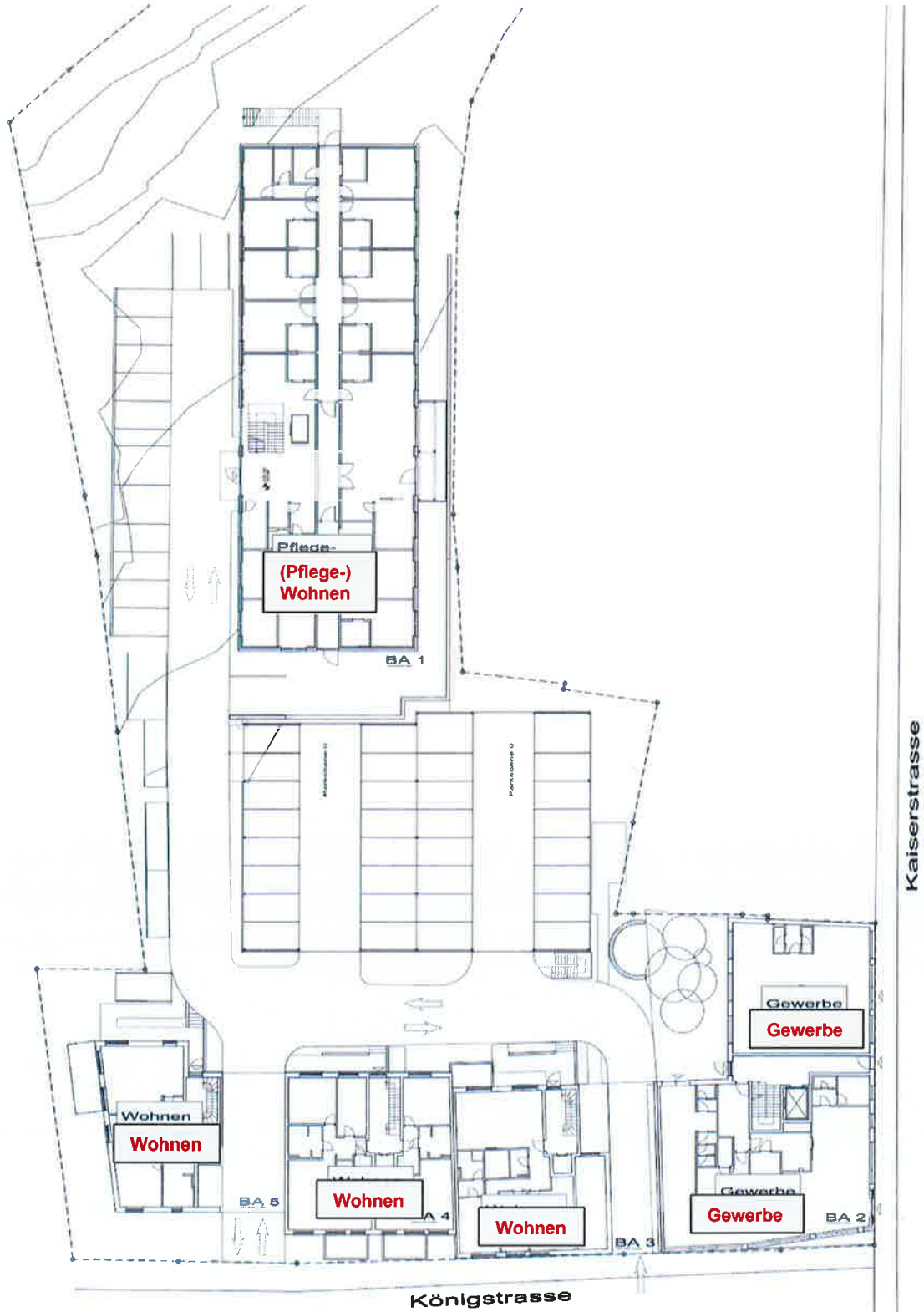


## A. 2 Architektur

### A. 2.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben (siehe Architekturzeichnungen des VE-plans)

#### 1. Grundrisse (ohne Maßstab)

Abb. 5: Erdgeschoss Gebäude 1–5



**Abb. 6: 1. Obergeschoss Gebäude 1-5**

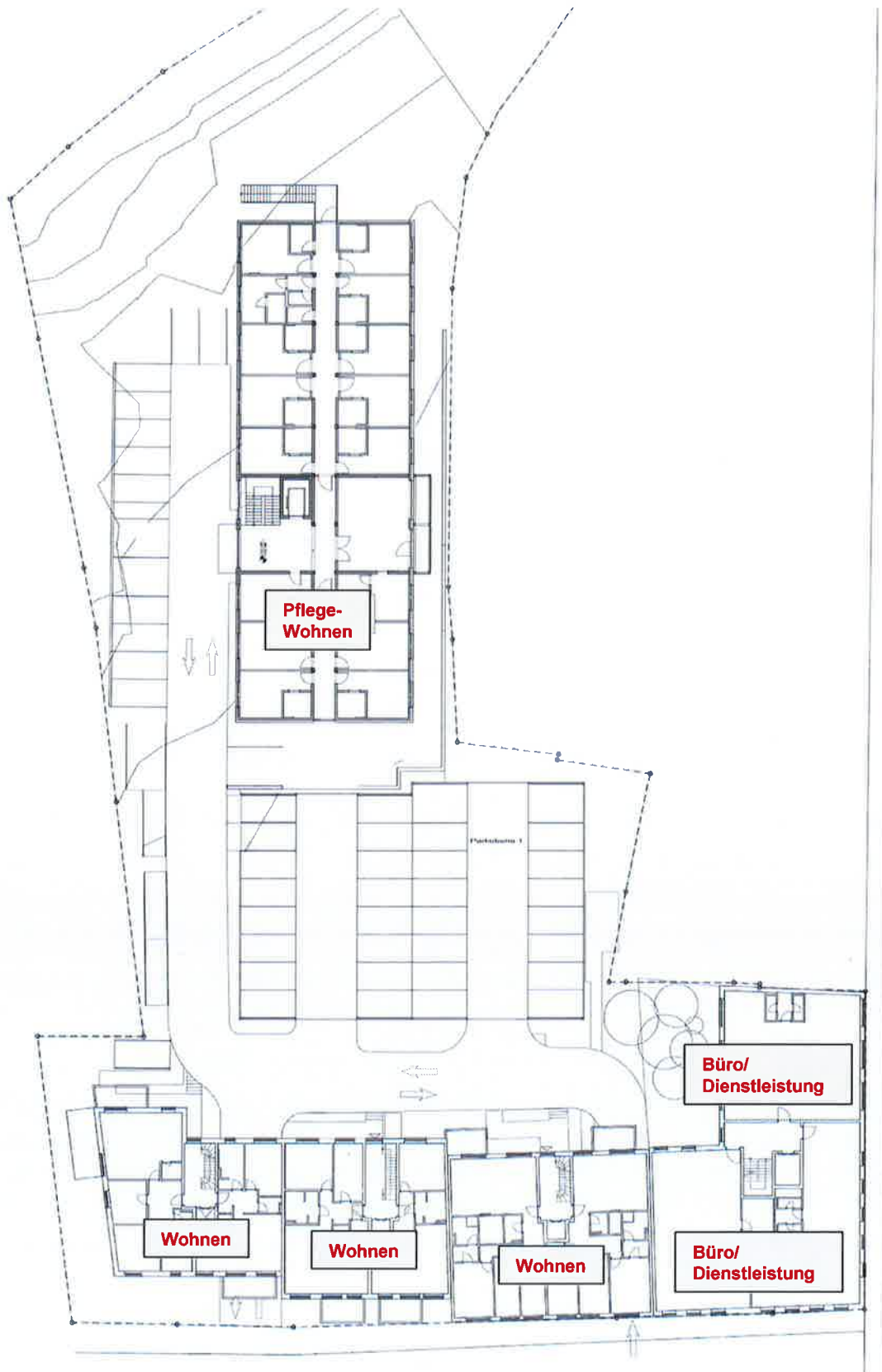
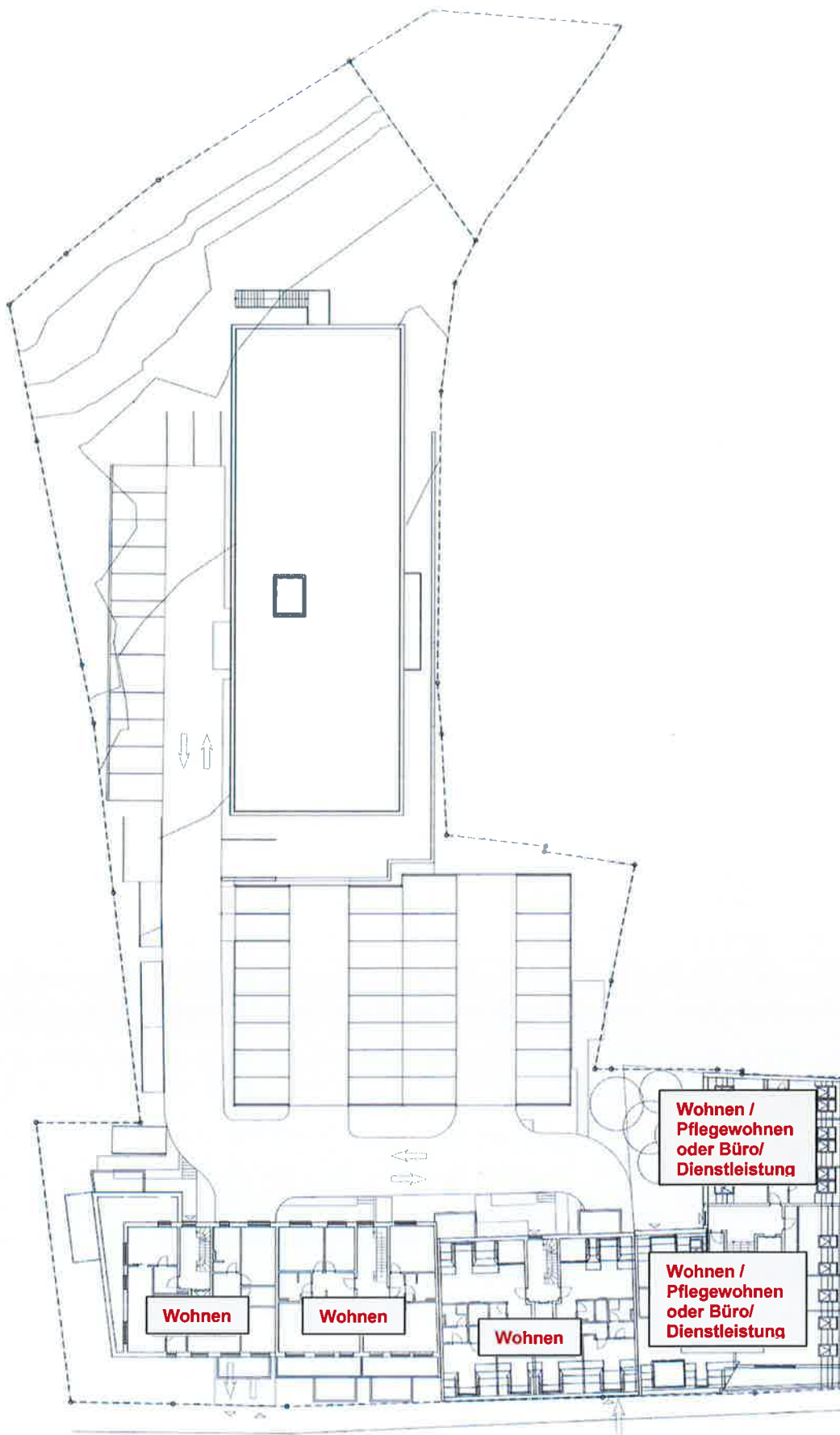
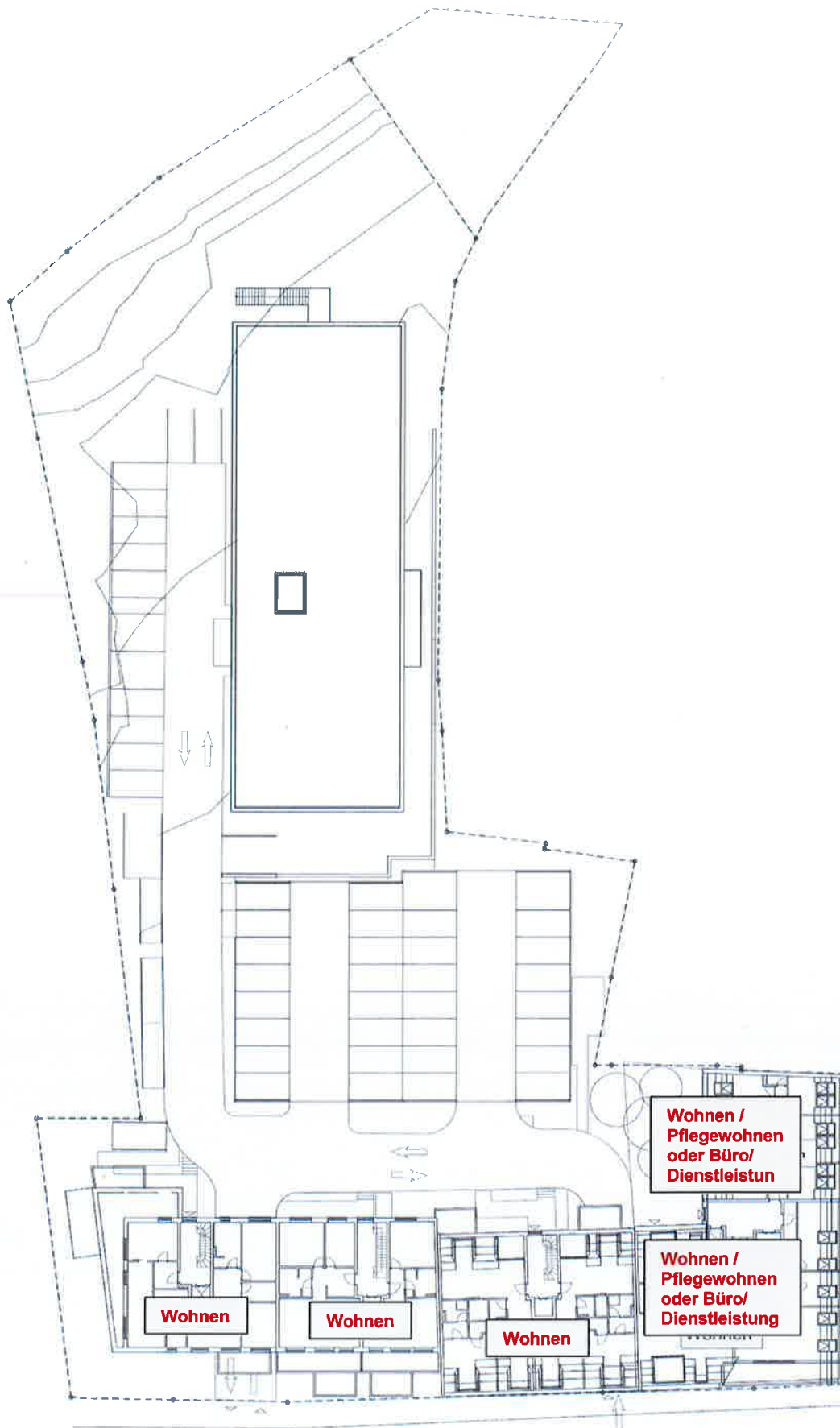


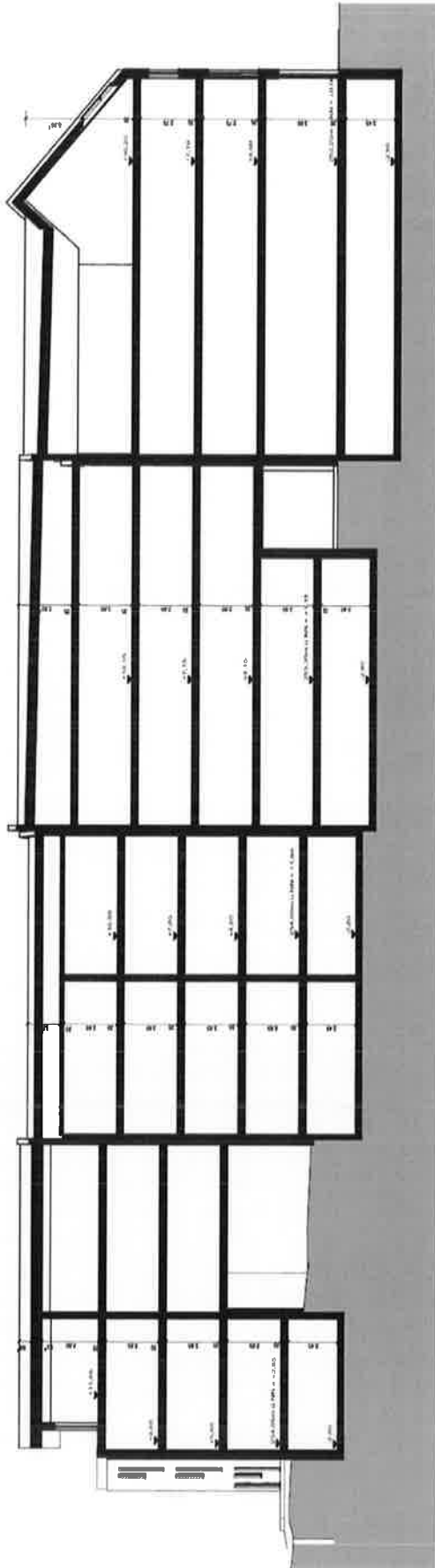
Abb. 7: 2. Obergeschoss Gebäude 1-4



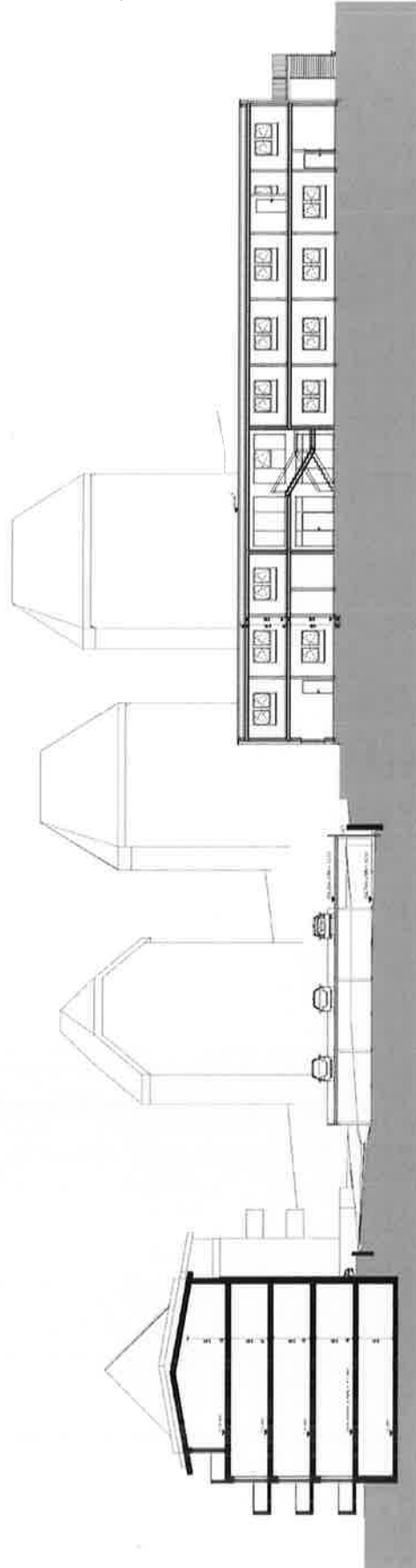
**Abb. 8: Dachgeschoss Gebäude 1-4**



**2. Schnitte (ohne Maßstab)**  
**Abb. 9 : Schnitt Ost-West**  
**(Gebäude 1 – 4)**

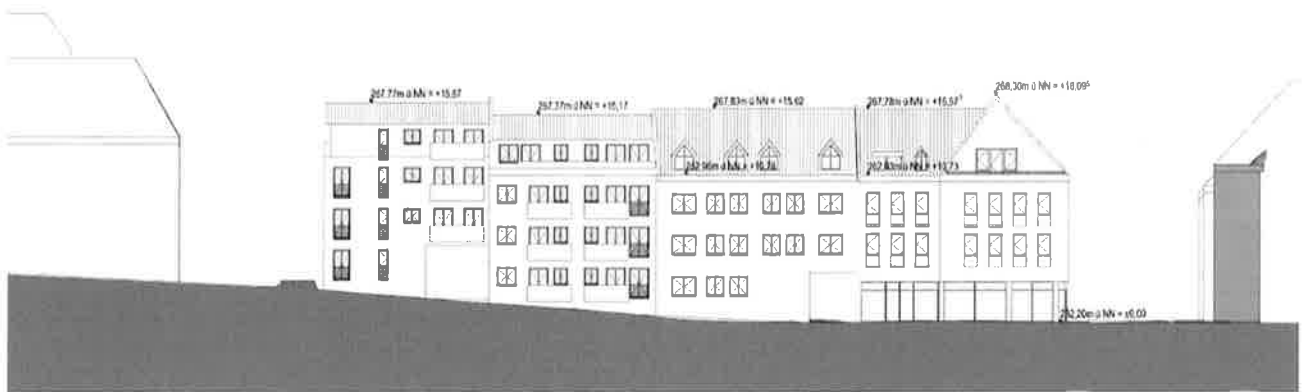


**Abb. 10: Schnitt Nord-Süd**  
**(Gebäude 4 Parkpalette und Gebäude 5)**

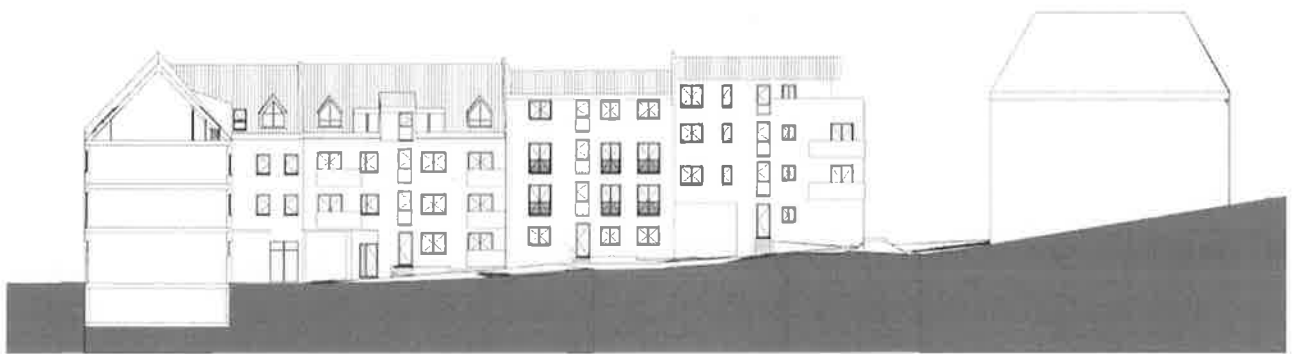


### 3. Ansichten (ohne Maßstab), mit Höhenangaben

**Abb. 11: Ansicht von Süden (Gebäude 1-4)**

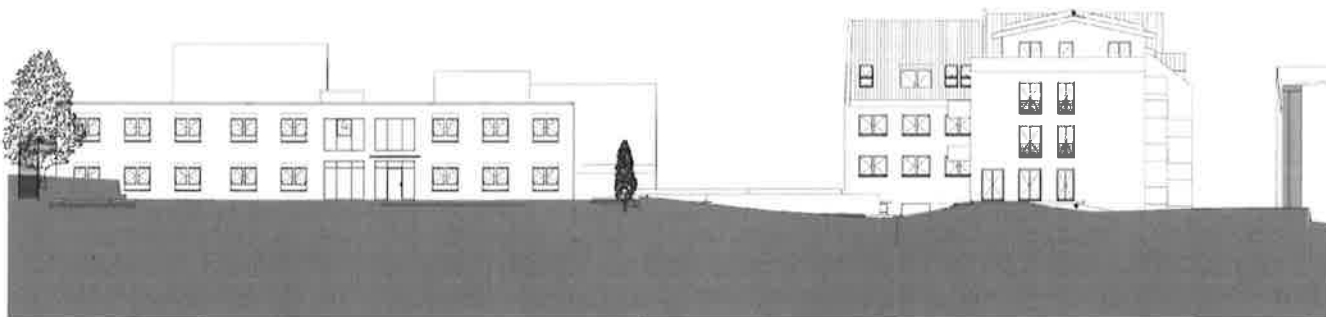
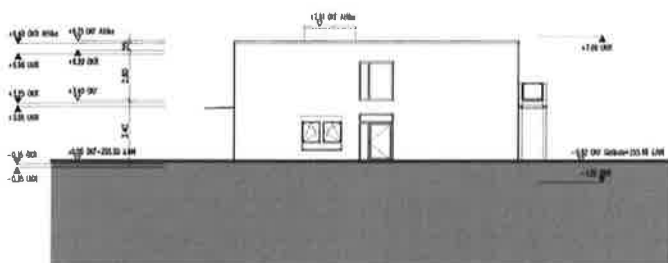


**Abb. 12: Ansicht von Norden (Gebäude 1-4)**



**Abb. 13: Ansicht von Osten (Gebäude 1)**



**Abb. 14: Ansicht von Westen (Gebäude 1-5)****Abb. 15: Ansicht Süden (Gebäude 5)**

## A. 2.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben

### 1. Grundrissorganisation – Flexibilität der Raumeinteilungen

Die Grundrissorganisationen in Form genauer Raumaufteilungen sind in den Gebäuden 1 – 5 innerhalb den geschossweise und gebäudebezogen genau festgelegten Nutzungen veränderbar. Die grundsätzlichen Nutzungskonzepte bzw. Nutzungsfestlegungen für die Gebäuden 1 – 5 müssen eingehalten werden (vgl. dazu Punkt 1.1 unter A. 1.2 der textliche Festlegungen für das Vorhaben).

Die langfristige Entwicklung der Gebäude 1 – 5 ergibt sich aus den städtebaulichen Festlegungen i.V. mit Regelungen im Durchführungsvertrag.

### 2. Fassadengestaltung – Ansichten

Ergänzend zu den Festsetzungen unter Punkt 9.2 gilt, dass die generellen Gestaltungsprinzipien hinsichtlich den dargestellten Verhältnissen von geschlossenen Wandflächen zu Fenster- und Türöffnungen sowie einer erkennbaren vertikalen und horizontalen Gliederung in den Lochfassaden der Gebäude 1 – 5 entsprechend den zeichnerischen Festlegungen unter Punkt A.2.1 einzuhalten sind.

Veränderbar sind die genaue Anzahl, Form und Unterteilung von Fenstern, Schaufenstern und Türen.



## A. 3 Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VHB) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

### AUSFERTIGUNG

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alte PosthaltereI".

#### 1. Bestandteile

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (VHB) besteht aus dem in eine satzungsfähige Form gebrachten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) der **Wohnpark Alte PosthaltereI GmbH & Co.KG** und **Alte PosthaltereI GdBR 1** (gemeinsame Vorhabenträger).

Er besteht aus zeichnerischen und textlichen Festlegungen – differenziert in die Bereiche Städtebau und Architektur -, die für die Planung und Umsetzung des Projektes Vorgaben machen.

Anmerkung:

Der obligatorische Durchführungsvertrag ist zwingende Voraussetzung für die Rechtskraft des VHB, jedoch nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

#### 2. Aufstellungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Stadtrat von Landstuhl hat am **06.03.2012** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alte PosthaltereI" im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beschluss über die Aufstellung des VHB wurde am **19.04.2012** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

#### 3. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom **27.03.2012** den Entwurf des VHB mit Begründung angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **23.04.2012** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung haben in der Zeit vom **27.04.2012** bis einschließlich **29.05.2012** öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **19.04.2012** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass als umweltrelevante Information eine orientierende abfall- und umwelttechnische Untersuchung zur Einsicht mit ausgelegt wird.



#### 4. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Stadtrat von Landstuhl hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **18.09.2012** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

#### 5. Erneute öffentliche Auslegungen nach Änderung(en)

##### 1. Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom **18.09.2012** die Änderung im Entwurf des VHB mit Begründung angenommen und die erneute Auslegung beschlossen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Von der Änderung unberührt bleiben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **05.10.2012** bis einschließlich **19.10.2015** (verkürzt) öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **27.09.2012** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu dem geänderten Teil abgegeben werden können.

Während der Offenlage gingen keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit ein.

##### 2. Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom **20.01.2015** die Änderungen im Entwurf des VHB mit Begründung angenommen und die zweite erneute Auslegung beschlossen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Von der Änderung unberührt bleiben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **05.02.2015** bis einschließlich **20.02.2015** (verkürzt) öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **28.01.2015** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Während der Offenlage gingen keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit ein.

### 5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Landstuhl hat am **14.04.2015** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB), bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) inkl. Begründung (Satzungsteil) und gemäß dem Durchführungsvertrag<sup>5</sup> (Vertragsteil) als Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des VHB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Landstuhl, ..... **15. APR. 2015** .....

  
.....  
Ralf Hersina, Stadtbürgermeister



### 6. Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt dieser Satzung stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Der VHB wird hiermit ausgefertigt.

Landstuhl, ..... **15. APR. 2015** .....

  
.....  
Ralf Hersina, Stadtbürgermeister



### 7. Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **22.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der VHB in Kraft.

Landstuhl, ..... **22. APR. 2015** .....

  
.....  
Dr. Peter Degenhardt, Bürgermeister



<sup>5</sup> Die Billigung vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger unterliegt dem Kommunalverfassungsrecht und ist gesondert zu beschließen. Aus vertraglichen Regelungen kann kein Rechtsanspruch auf Satzungsbeschluss begründet werden, vgl. dazu u.a.: Birk, „Bauplanungsrecht in der Praxis“, Seite 264, 5. überarbeitete Auflage, 2007

## B. Begründung

### B. 1 Ausgangssituation – Zielsetzung

Die **Wohnpark Alte Posthalterei GmbH & Co.KG** und die **Alte Posthalterei GdbR 1** mit Sitz in Kaiserslautern sind Eigentümer des gesamten Areals im Geltungsbereich des VHB. Das innerstädtische Areal wird seit Jahren nicht mehr intensiv genutzt und stellt sich nunmehr als Gewerbebrache mit insgesamt acht Gebäuden, Hof-, Garten- und weitgehend natürlichen Freiflächen dar.

Die letzte Nutzung war ein gewerblicher Handel insbesondere mit Produkten für den landwirtschaftlichen Bedarf (Landprodukten- Handel).

Der älteste Gebäudekomplex mit dem Hauptgebäude an der Ecke Kaiser und Königstraße stammt (wahrscheinlich) aus dem 18. Jahrhundert und wurde zuerst als bewirtschaftete Posthalterei, später als (normale) Gaststätte und in der Zeit des Landproduktenhandels als Büro- und Wohnhaus genutzt.

Während diesen unterschiedlichen Nutzungsphasen wurden die baulichen Anlagen teilweise ergänzt, verändert und funktional- gestalterisch den jeweiligen Nutzungsanforderungen zweckmäßig angepasst, so dass der Gebäudekomplex aus denkmalpflegerischer und baukultureller Sicht von geringer Wertigkeit und folglich – mit Ausnahme eines klassizistischen Torportals - auch nicht unter Schutz gestellt ist. Hinzu kommt, dass durch extensive Nutzung und massivem Unterhaltungstau die Bausubstanz sich in einen ruinösen Zustand befindet. In dieser exponierten Kernlage der Innenstadt von Landstuhl stellt daher die Anlage einen städtebaulichen Missstand von besonderer Tragweite dar. In der Vergangenheit verliefen Bemühungen der Stadt in Verbindung mit potentiellen Investoren ohne Erfolg.

Mit dem Vorhabenträger ist eine Konstellation geschaffen worden, diesen städtebaulich bedeutsamen Bereich einer neuen baulichen Ordnung zuzuführen und dort Nutzungen zu integrieren, die den Stadtkern von Landstuhl in seiner typisch ausgeprägten Nutzungsmischung aus Geschäften, Dienstleistung und Wohnen stärken werden. Diese Maßnahme wird daher einen nachhaltigen Beitrag zur Vitalität der Innenstadt von Landstuhl leisten.

Dazu hat der Vorhabenträger und Eigentümer Mitte Oktober 2014 mit dem Abriss der baulichen Anlagen und kompletten Freilegung des Grundstücksareals begonnen.

Durch die Aufnahme der Grundformen und baulichen Grundprinzipien des umgebenden Bestandes, die insbesondere durch eine 3 geschossige, straßenbegrenzende Bebauung geprägt ist, wird sich einerseits die neue Anlage proportional und gestalterisch in die umgebende Raumstruktur einfügen, aber andererseits modernen und zeitgemäßen Anforderungen (Funktion – Gestalt) gerecht werden. Dies betrifft vorrangig die Gebäude 1 – 4 entlang der Kaiser- und Königstraße.

Insbesondere vor dem Hintergrund einer rückwärtigen Grundstücksbebauung in Form des Gebäudes 5 und einer gegenüber dem Bestand höheren Nutzungsdichte i.V. mit dadurch verbundenen Fahrverkehren von und zu dem Grundstücksareal hat die Stadt Landstuhl im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) bereits dem ersten Vorhabenträger mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht über § 34 BauGB genehmigt werden kann. Zur Schaffung von Bauplanungsrecht wurde vereinbart, dass vom Vorhabenträger ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Basis der Gebäudeplanungen erstellt wird. Damit kann auch im Rahmen eines förmlichen Beteiligungsverfahrens die Vereinbarkeit bzw. der Ausgleich mit öffentlichen und privaten Belangen in diesem funktional und baugestalterisch bedeutsamen Bereich hergestellt werden.

## B. 2 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Die Gebäudeplanungen (= VEP) wurden am **31. Januar 2012** dem Bauausschuss zunächst vorgestellt und in einer zweiten Sitzung am **08. Februar 2012** bezog der Bauausschuss unter Teilnahme des Vorhabenträgers dazu Stellung. Er stimmte mit wenigen Modifikationen, die sich hauptsächlich auf die bauliche Zurücknahme des Erdgeschosses von Gebäude 1 im Einmündungsbereich von Kaiser- und Königstraße bezogen, dem vorliegenden VEP grundsätzlich zu und begrüßte die Absicht des (ursprünglichen) Vorhabenträgers dieses Areal gestalterisch neu zu strukturieren und u.a. zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtkerns beizutragen. Am **28. Februar 2012** wurden die Bürger/-innen in einer Einwohnerversammlung über das Projekt informiert und es bestand die Möglichkeit zur Diskussion. Als Ergebnis dieser Informationsveranstaltung wurde die Planung nochmals im Eckbereich der Kaiser- Königstraße überarbeitet, in dem die zunächst geplante Eckauskrugung in den öffentlichen Straßenraum zurückgenommen wurde.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **06. März 2012** auf der Grundlage des (ersten) VEP, der dieser nur marginal geänderten Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VHB) in seinen Grundzügen immer noch uneingeschränkt zugrunde liegt, sowie einem gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vom (damaligen) Vorhabenträger vorgelegten **Antrag auf Einleitung eines VHB-Verfahrens** beschlossen, einen VHB zu erstellen (Aufstellungsbeschluss) und die weiteren Schritte zur Einleitung und Durchführung des Verfahrens zu veranlassen.

Die 1. Entwurfsfassung vom März 2012 lag gemäß den dokumentierten Verfahrensvermerken im April/Mai 2012 öffentlich aus und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den §§ 3 Abs. und 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB gleichzeitig beteiligt und die eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat am 18. September 2012 abgewogen. In dieser Sitzung wurde eine erneute öffentliche und verkürzte Auslegung beschlossen, da vom damaligen Vorhabenträger gewünscht wurde, die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss von Gebäude 1 zu ergänzen bzw. klar zu stellen, dass *„zu den zulässigen gewerblichen Nutzungen auch geschäftsmäßig betriebene Funktionen (Geschäftsräume), die der täglichen oder periodischen Versorgung dienen und auf eine Erdgeschossnutzung ausgelegt sind, wie z.B. Banken/Sparkassen, Reise- oder Makleragenturen zählen“* (vgl. A. 1.2, Punkt 1.1). Bei der erneuten öffentlichen Auslegung der 2. Entwurfsfassung im Oktober 2012 gingen keine Stellungnahmen ein, eine erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte nicht, da durch diese Ergänzung bzw. Klarstellung keine Betroffenheit ausgelöst wurde.

Da der erste Vorhabenträger nicht in der Lage war, einen unterschriftsfähigen Durchführungsvertrag vorzulegen, trat der neue Vorhabenträger in diese Planung weitestgehend und auf eigene Kosten ein.

Die vom jetzigen Vorhabenträger eingebrachten Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten und sich nur auf architektonische Einzelpunkte bezogen, wurden in einer 3. Entwurfsfassung eingebracht. Die dritte erneute öffentliche Auslegung erfolgte im Februar 2015 wiederum auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB. Demnach wurde bestimmt, dass Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden konnten und die Beteiligung von Behörden und sonstigen öffentlichen Trägern nur dann erfolgt, wenn diese von den Änderungen berührt sein könnten, was nicht der Fall war. Im Rahmen dieser abschließenden öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

## **Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB<sup>6</sup>**

Die Voraussetzungen zur Anwendung von 13a BauGB liegen uneingeschränkt vor.

Bei dem bebauten Plangebiet bzw. dem Projektvorhaben, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Landstuhl liegt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der Wiedernutzbarmachung nach der Definition von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Ebenso werden die Schwellenwerte für maximal überbaubare Grundflächen in Höhe von 2 ha weit unterschritten.

Auch das letzte Kriterium zur Anwendung dieses Verfahrens ist erfüllt, Denn es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz und Umweltschutzgüter nach § 1 Abs., 6 Nr. 7b BauGB werden nicht berührt.

In der Konsequenz ergeben sich speziell im vorliegenden VHB beim beschleunigten Verfahren folgende, planungsrelevante Erleichterungen:

- Eine (formale) Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung (§ 13a, Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

### **B.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Der aktuelle FNP der VG Landstuhl aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Diese gemischten Bauflächen setzen sich nach Süden, Norden und Osten fort, im Westen grenzt an das Plangebiet eine Wohnbaufläche an.

Bei einer bauleitplanerischen Weiterentwicklung der Mischbaufläche, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die drei Baugebiete Dorfgebiet, Mischgebiet oder Kerngebiet differenziert werden kann, sind in allen drei Baugebieten – unabhängig von der hier nicht vorgenommenen Festsetzung eines Baugebietes (= keine Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB) – die unter der Art der baulichen Nutzung im VHB differenzierter festgelegten Nutzungen allgemein zulässig.

Konflikte zum westlich angrenzenden Wohngebiet sind wegen der baulich-funktionalen Organisation der neuen Anlage auszuschließen. Durch die vorgenommene Nutzungszonierung sind im westlichen Bereich nur Wohnnutzungen (Gebäude 2 – 5) zulässig. Das Gebäude 1, das im Osten entlang der stark frequentierten Kaiserstraße errichtet und gemischt genutzt werden wird, schirmt durch eine geschlossene und dreigeschossige Bebauung den westlich gelegenen Innenhofbereich vor potentiellen Immissionen ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB könnte der FNP auch nachträglich angepasst bzw. berichtigt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Eine Anpassung des FNP wird jedoch nicht erforderlich, da sich der VHB mit dem festgelegten Nutzungsspektrum im vollen Umfang aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

---

<sup>6</sup> Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wäre ebenfalls gegeben und bzgl. zeitlichen und inhaltlichen Vereinfachungen kongruent zum Verfahren nach § 13 a BauGB. Da das Vorhaben der aktiven Innenentwicklung dient und dieser Begriff eng mit dem Verfahren nach § 13 a BauGB geknüpft ist, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt.



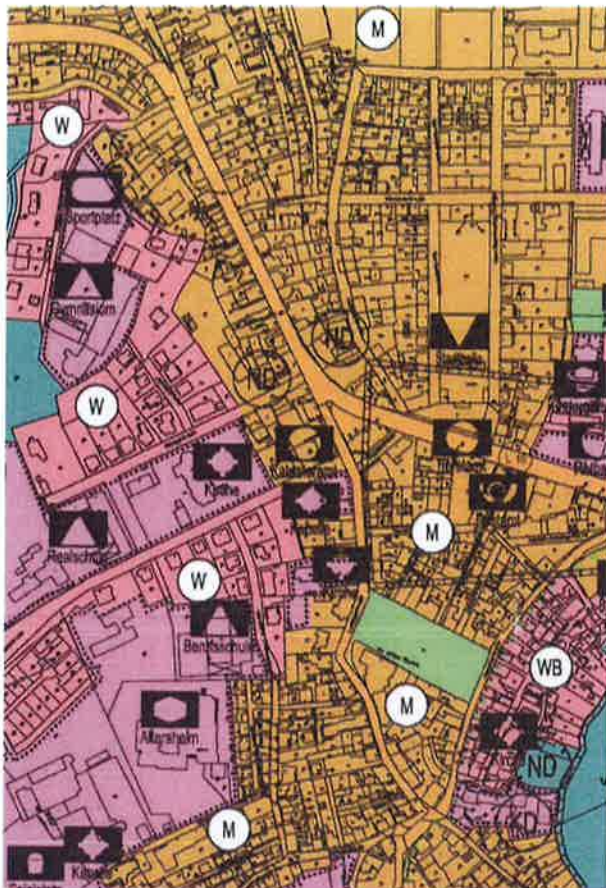


Abb. 16: Auszug aus dem FNP – Fassung 2006<sup>7</sup>

#### B. 4 Erläuterung – Beschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der **VEP** bildet zusammen mit dem obligatorischen Durchführungsvertrag die wesentlichen Bestandteile des **VHB**.

Der vorliegende **VHB** besteht aus einem städtebaulichen Konzept (Zeichnung und textliche Festlegungen), das die Lage und Form der Bebauung, die äußere und innere Erschließung bzw. Organisation des ruhenden Verkehrs sowie die grundsätzliche Gestaltung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen festlegt. Darüber hinaus enthält er aufgrund seiner Projektbezogenheit die architektonische Ausarbeitung der geplanten fünf Hochbauvorhaben (Gebäudeentwürfe als Grundrisspläne, Ansichten/Schnitte und textliche Festlegungen).

Im nachfolgenden werden das städtebauliche Konzept sowie die architektonischen Gebäudeentwürfe bezüglich wesentlicher Parametern kurz erläutert und begründet.

<sup>7</sup> Innerhalb des Plangebietes ist die Signatur ND (= Naturdenkmal) eingezeichnet. Nach Rücksprache mit der KV Kaiserslautern konnte dafür keine Erklärung bzw. kein unter Schutz gestelltes Naturdenkmal gefunden werden. Auf Nachfrage bei der VG Landstuhl (Herr Heinz) wurde mitgeteilt, dass in diesem Bereich früher eine große Kastanie stand. Dieser Baum existiert nicht mehr, so dass die Kennzeichnung im FNP nicht mehr zutrifft.

### **B.4.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept in Form eines Bebauungs- und Gestaltungsplanes (Lageplan M. 1:500) berücksichtigt die äußeren Rahmenbedingungen, die insbesondere durch den heutigen, das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand sowie die Erschließungs-Verkehrssituation determiniert sind. Die gebäudebezogenen Einflussgrößen betreffen vor allem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die baulich- räumlichen Ordnungsprinzipien und die Bauweise. Die verkehrlichen Vorgaben beachten die starke Verkehrsbelastung in der Kaiserstraße bzw. die allgemein schwierigen Verkehrsverhältnisse im Stadtkern von Landstuhl. Damit ergeben sich für verkehrstechnische Abläufe und die Verkehrssicherheit entsprechende Anforderungen.

Mit dem städtebaulichen Konzept „Wohnen – Leben – Arbeiten“ sind folgende grundsätzlichen Hauptziele verbunden:

- Unter Beachtung eines innenstadtgerechten Nutzungsangebots in maßvoller, strukturangepasster Dichte: Entwicklung unterschiedlicher Funktionen, bestehend aus den Angeboten Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen, Büronutzung sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Dienstleistung, Einzelhandel, Bistro/Gastronomie).
- Unter Beachtung der unregelmäßigen, asymmetrischen Grundstücksgeometrie: Klare Ausbildung/Abgrenzung von öffentlichen und privaten Räumen durch Aufnahme – Herstellung einer typisch straßenbegrenzenden und geschlossenen Bebauung mit gestalterischer Akzentuierung der Ecke bzw. des Einmündungsbereiches Kaiser-Königstraße (öffentliche Raumbildung), Formulierung eines Innenhofes (private Raumbildung) sowie Offenhaltung eines rückwärtigen Freibereiches.
- Zur verkehrstechnischen Entlastung der Kaiserstraße: Verkehrliche Erschließung und Organisation des ruhenden Verkehrs sowie der Andienung der baulichen Anlagen nur über die Königstraße mittels zwei Gebäudedurchfahren zu einem Innenhof.

#### **B.4.1.1 Bebauung – Bauvolumen - Bauhöhe**

Das Projekt „Alte Posthalterei“ ist als Neubau eines Wohn- und Geschäftsquartiers im Zentrum von Landstuhl geplant. An dominanter Stelle, auf der Ecke von der Kaiser- und Königstraße entsteht eine weitgehend geschlossene Bebauung in Winkelform, die den Straßenraum baugestalterisch neu prägen und vor allem die Ecksituation akzentuieren wird. Diese Bebauung, die sich aus den Gebäuden 1-4 zusammensetzt, besitzt gegenüber der Kaiserstraße eine Länge von rund 30 Metern und setzt sich in der Königstraße über eine Länge von rund 70 Metern fort. Die Bautiefen liegen zwischen 14 – 17,5 Metern.

Im rückwärtigen, nördlichen bzw. westlichen Bereich dieser Gebäude entsteht ein Innenhof, der durch ein riegelartiges Gebäude (Gebäude-5) in zweiter Reihe formuliert wird und u.a. eine zweigeschossige Parkpalette aufnimmt. Gemäß der Grundstücksgeometrie wird dieses ca. 53 Meter lange und 16 Meter breite Gebäude (Gebäude 5) in die Tiefe, entlang der östlichen Grundstücksgrenze organisiert. Der nördlichste Grundstücksbereich, der überwiegend auch topographisch stark bewegt ist, bleibt unbebaut. In diesem Hangbereich befindet sich auch ein alter Eisstollen, der entweder verfüllt oder statisch gesichert wird. Von diesen potenziellen privaten Sicherungsmaßnahmen bleibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unberührt und löst keine Regelungserfordernisse aus, die die bauliche und sonstige Entwicklung des Grundstücks betreffen.

Der Gebäudekomplex, der in mehreren Bauabschnitten gemäß Regelungen im Durchführungsvertrag realisiert werden soll, umfasst im Einzelnen folgendes Nutzungsprogramm:

- eine Gewerbeimmobilie, auch mit der Option von Wohnen bzw. Pflegewohnen im 2. Ober- und Dachgeschoss (Gebäude-1),
- eine Caritas Wohnstätte mit ca. 12 Betten, Pflegestufe I u. Wohnungen (Gebäude -2),
- zwei Mehrfamilienhäuser (Gebäude-3 und Gebäude-4 ) und
- eine Caritas Wohnstätte mit ca. 24 Betten, Pflegestufe II-III (Gebäude-5).

Dieses Nutzungsgefüge ist das Ergebnis einer direkten Bedarfsnachfrage seitens Caritas als Träger und Langzeitnutzer der Pflegewohnstätten, einer Auslotung und Einschätzung des sonstigen Bedarfs im Zentrum von Landstuhl sowie den besonderen städtebaulichen Bedingungen des Grundstücks und des Umfeldes. Wegen der verkehrlichen Vorbelastung im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für eine möglichst konfliktfreie Grundstückserschließung (vorzugsweise über die Königstraße als Anliegerstraße), dem nicht ganz einfachen Grundstückszuschnitt, auch in Verbindung mit topographischen Restriktionen sowie der westlich angrenzenden Wohnbebauung eignet sich das Plangebiet nicht für Ansiedlung von (großflächigem) stark frequentiertem Einzelhandel. Die mit solchen Betriebsformen verbundenen Anforderungen an den Immissionsschutz sowie an die städtebauliche Gestaltung wären in dieser sensiblen Lage kaum zu bewältigen. Daher stellt dieses eher kleinteilig strukturierte Gebäude- und Nutzungskonzept ein ausgewogenes Ergebnis zwischen urbanen Zielen zur Funktionsstärkung der Kernstadt und einer verträglichen, aus dem Umfeld hergeleiteten, Bau- und Nutzungsdichte dar.

Dabei stellt gerade das Bestreben von Caritas behinderte und pflegebedürftige Menschen in das städtische Leben und Zentrum intergerieren zu wollen, eine Besonderheit dieses Projekts dar. Nach Aussage von Caritas müssen an einem anderen Standort in Landstuhl Einrichtungen, die in mehrfacher Hinsicht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen entsprechen und auch dort nicht angepasst werden können, aufgegeben werden. Auf der Suche nach einem kernstadtnahen und räumlich ausreichend dimensionierten Standort in Landstuhl bietet das Plangebiet ideale Voraussetzungen. Das Gesamtkonzept wird daher wesentlich von Caritas als langfristiger Ankernutzer mitbestimmt.

Entsprechend orientieren sich auch das Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige städtebaulich-gestalterische Grundparameter (u.a. überbaute Grundstücksflächen, Bauweise, Gebäudeformen, Gebäudestellung, Gebäudeproportionen, Bauhöhen) am (kleinteiligen) Bestand. So nimmt das gemischt genutzte Gebäude (Gebäude-1) entlang der Kaiserstraße die Bauvolumen und Dachformen der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung auf (= 3 VG und Satteldach). Die anderen, westlich flankierenden Gebäude entlang der Königstraße (= Gebäude 2-4) ordnen sich in der Bauhöhe (geringfügig) unter. Das Gebäude im rückwärtigen, nordwestlichen Grundstücks- Hofbereich (= Gebäude-5) wird diese absolute Bauhöhe mit 2 VG unterschreiten.

Nachstehend werden die einzelnen Gebäude bzw. Bauabschnitte mit markanten Parametern in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nochmals kurz charakterisiert und in ihrer Ausprägung begründet.

#### **Gebäude-1:** Gewerbe/Wohnungen mit 4-10 Gewerbeeinheiten und/oder 3-6 Wohneinheiten

Das Gebäude 1 ist auf der Ecke Königstraße/Kaiserstraße als geschlossene Bebauung, die direkt auf der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum steht und an die Brandgiebelwand des Gebäudes Kaiserstraße 34 angebaut ist, geplant. Die Schenkellänge bzw. Fassadenlänge zur Königstraße beträgt rund 30 und zur Königstraße rund 20 Meter. Der nördliche Gebäudeteil nimmt dabei die Traufhöhe des Bestandsgebäudes Kaiserstraße 34 mit einer Höhe von rund 10 Meter auf. Im Eckbereich steigt diese Traufhöhe um 0,5 Meter an. Die geplanten absoluten Gebäude- Firsthöhen betragen 15,7 bzw. rund 16,1 Meter, so dass dieses Gebäude, dem eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt (Sichtachse, Eckbetonung) und analog zum Bestand ein Satteldach erhält, die Bauhöhe der direkt angrenzenden Gebäude Kaiserstraße 34 und 38 um bewusst rund 1,5 Meter übersteigt, sich aber in der Dominanz gegenüber dem gegenüberliegenden Bankgebäude unterordnet.



Die etwas höheren Werte für die Bauhöhen ergeben sich auch aus den größeren Bautiefen, die zwischen 14,0 und 16 Metern betragen und in Verbindung mit der Aufnahme von Dachform und Dachneigung aus dem Bestand (Kaiserstraße 34) stehen. Das Gebäude wird mit einem symmetrischen Satteldach und einer Dachneigung, die zwischen 35 und 45 Grad betragen darf, ausgeführt.

Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen bzw. nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die der örtlichen Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen oder periodischen Bedarfs dienen. Diese Flexibilität durch Festlegung der Zulässigkeit einer bestimmten Bandbreite ist erforderlich, da gegenwärtig Gespräche und Verhandlungen mit verschiedenen Betrieben bzw. Betreibern dieses Nutzungsspektrum geführt werden. Mit der ausschließlichen Festsetzung dieser Erdgeschoßnutzung, die über eine Bruttofläche von rund 450 qm verfügt, wird sichergestellt, dass das Versorgungsangebot im Stadtkern von Landstuhl qualitativ und quantitativ gestärkt und eine für Geschäftszonen typische Ladenzone ausgebildet werden kann.

Ab dem 1. Obergeschoss sind pro Geschoss Dienstleistungsflächen mit bis zu vier Einheiten, z.B. für Arztpraxen oder Büros unterschiedlicher Art und Branche geplant. Im 2. OG und im Dachgeschoss sind optional auch Wohneinheiten als 3-4 Zimmerwohnungen oder Pflegewohnen zulässig. Durch diese alternative Zulässigkeit kann nicht nur zum Zeitpunkt der Realisierung, sondern auch mittelfristig besser auf die jeweils vorhandene Nachfrage reagiert werden ohne hierfür den Bebauungsplan oder Durchführungsvertrag anpassen zu müssen. Aufgrund der Lärmvorbelastung wird – trotz den in VHB festgesetzten Vorgaben für passive Lärmschutzmaßnahmen - zunächst angestrebt dieses Gebäude überwiegend für gewerbliche Funktionen zu nutzen.

Alle Flächen sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

#### **Gebäude-2:** Caritas Wohnstätte (Pflegestufe I mit ca. 12 Einheiten) und ca. 4 Wohnungen

Das Gebäude 2, das sich westlich an das Gebäude 1 anschließt, steht mit einer Gebäudebreite von rund 17 Metern direkt auf der Grenze zur Königstraße. In der Höhenentwicklung und baulichen Proportionalität (= Verhältnisse zwischen Wand- zu Dachfläche in Verbindung mit Satteldach) greift das Gebäude die Werte und Maßstäbe des Gebäudes 1 zwar auf, unterschreitet diese aber geringfügig, so dass auch wegen dem leicht ansteigenden Gelände die absolut wahrnehmbaren Höhen (= ab Gelände-Straßenoberkante) geringer sind. Die höchste, wahrnehmbare Gebäudehöhe beträgt rund 15 Meter und die Traufhöhe rund 10 Meter. Das Gebäude erhält zur Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft ebenfalls ein Satteldach in der Neigung zwischen 35 – 45 Grad.

Im Erd- und 1. Obergeschoss ist eine Caritas Wohnstätte, Pflegestufe I geplant. Das Erdgeschoss beinhaltet nach gegenwärtiger Planung ca. 4 Zimmer mit Bad sowie ein Betreuerzimmer und einen Aufenthaltsraum mit Küche. Im 1. Obergeschoss sind ca. 6 Zimmer mit Bad und ein Aufenthaltsraum mit Küche vorgesehen. Die Zimmer und Bäder werden alle behindertengerecht ausgeführt.

Im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sind alternativ ebenfalls Pflegewohnen oder klassische Wohneinheiten als 2- bzw. 3-Zimmerwohnungen teilweise mit Loggia geplant.

Alle Flächen sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen sind altengerecht geplant.

Trotz dieser konkreten, geschossweise differenzierten Projektplanung wird im VHB festgesetzt, dass das Gebäude insgesamt (nur) für Wohnen bzw. Pflegewohnen genutzt werden. Eine geschossweise Differenzierung nach der besonderen Form des Wohnens oder der Wohnungsgröße erscheint städtebaulich nicht geboten. Damit ergeben sich bei der weiteren Projektierung geringfügige Spielräume, die ohne Auswirkungen auf das städtebauliche Ordnungs- Nutzungskonzept sind. Mögliche Konsequenzen ergeben sich höchstens auf die Anzahl notwendiger Stellplätze.

**Gebäude 3 und 4:** Mehrfamilienwohnhaus mit ca. 7 Wohnungen (Gebäude 3) und ca. 10 Wohnungen (Gebäude 4)

Die Gebäude 3 und 4 sind (ausschließlich) als Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 17 Wohneinheiten und einer Breite von rund 13 Metern und 17 Metern entlang der Königstraße geplant und entsprechend in der Nutzung festgesetzt. Gegenüber der Straßenbegrenzung springt das Gebäude 3 um 1,5 Meter und das Gebäude 4 um 2,5 Meter zurück, so dass ein kleiner, privater Vorbereich und erweiterter Straßenraum entsteht.

Die absoluten Bauhöhen sind gegenüber den Gebäuden 1 und 2 reduziert. Unter Beachtung des ansteigenden Geländes, das in diesem Bereich der Königstraße gegenüber dem Einmündungsbereich in die Kaiserstraße (= Bezugspunkt für die Festsetzung der Bauhöhen) zwischen 1 – 2 Meter höher liegt, betragen die optisch wahrnehmbaren Gebäudehöhen rund 13,5 Meter. Die Gebäude werden mit gering geneigten Satteldächern (10 – 20 Grad), die zur Ausbildung oberer Dachterrassen auch gegenüber der Gebäudegrundfläche um max. 20 Prozent zurückgesetzt werden dürfen, errichtet. Aus diesem Grund erfolgt auch keine (verbindliche) Festsetzung einer Traufhöhe.

Die 2- bis 4-Zimmerwohnungen sind altengerecht geplant und über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Dachgeschosswohnungen erhalten Dachterrassen.

**Gebäude 5:** Caritas Wohnstätte (Pflegestufe II-III) mit rund 24 Einheiten

Das Gebäude 5 liegt im rückwärtigen Teil des Grundstücks und bildet mit der Schmalseite räumlich den Innenhof der Anlage. Aufgrund der Gebäudeausmaße (Länge rund 53 Meter, Breite rund 16 Meter und rund 1.300 qm Bruttogeschoßfläche) sowie seiner besonderen Lage in der zweiten Reihe und im Rückbereich der angrenzenden Nachbargrundstücke, wird auch im Sinne der konkreten Vorhabenbezogenheit festgesetzt, dass das Gebäude ausschließlich für caritative Zwecke, d.h. als Wohngebäude für pflegebedürftige Personen, die aus einer Hand organisiert und verwaltet werden, genutzt werden darf. Durch den Ausschluss klassischer und individueller Wohnnutzungen soll sichergestellt werden, dass dieser rückwärtige Bereich homogen entwickelt und (kontrolliert) betrieben werden kann.

Die maximal wahrnehmbare Gebäudehöhe liegt zwischen rund 9 und 10 Meter. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände in diesem Bereich gegenüber dem festgesetzten Höhenbezugspunkt um rund 4 Meter höher liegt. Geplant ist gegenwärtig ein Flachdach, das die max. zulässige Bauhöhe deutlich unterschreitet (vgl. Ansicht in Abb. 15).

Dennoch wird auf die konkrete Festsetzung einer Dachform verzichtet, da dieses Gebäude einerseits aufgrund seiner untergeordneten Bauhöhe und seiner Lage im rückwärtigen Bereich, der von der Straßenrandbebauung (Gebäude 1-4) optisch abgeschirmt wird, vom öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar ist und andererseits im Zuge der weiteren Projektierung Spielräume für die Dachgestaltung erforderlich sein können. Sowohl ein Walmdach, ein Satteldach, ein Pultdach, aber auch Flachdach oder ein aus zuvor genannten Dachformen zusammengesetztes bzw. kombiniertes Dach wäre vorstellbar und stadtgestalterisch ohne Einfluss auf die (öffentliche) Raumqualität.

Bezugspunkt für zulässige Bauhöhe

Für die Festlegung der zulässigen Bauhöhen der Gebäude 1-5 wird ein fester Höhenbezugspunkt, angegeben als Höhenwert über Normalnull (ü NN) gewählt und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Festlegung eines solchen festen Bezugspunktes ist möglich, da vom Vermessungsbüro Schumacher ein Höhenplan, der sich auf einen amtlichen und von Vermessungsbüro kontrollierten Höhenbolzen bezieht, erstellt wurde.

Der für die Höhenfestsetzungen gewählte Höhenbezugspunkt liegt in der Königstraße (Oberkante Straße bzw. Hydrant), ca. 4 Meter südlich der heutigen Giebelwand der Alten Posthalterei (vgl. Abb. 4). Die Höhe dieses Bezugspunktes beträgt 252,20 Meter ü NN. Die aktuelle Gebäudeplanung von plan art GmbH (Kaiserslautern) bezieht sich bei der Festlegung der Oberkante Erdgeschossboden für das Gebäude 1 ebenfalls auf diese Höhe.

Die Festlegung eines eindeutig definierten Höhenbezugspunktes ist wesentlich genauer als z.B. Festlegungen über die Anzahl von Vollgeschossen. Nachvollzug und Kontrolle gestalten sich einfacher.

Das Gebäude 1 liegt im tiefsten, das Gebäude 5 im höchsten Grundstücksbereich. Die Unterschiede betragen im baulich nutzbaren Bereich rund 4 Meter, d.h. die Gelände- bzw. Straßenoberkanten betragen zwischen rund 252 und 256 Meter ü NN. Die zulässigen Höhenfestsetzungen sind so getroffen, dass die gemäß VEP projektierte max. 3-geschossige (ohne Dach) Planung realisiert werden kann und geringfügige Spielräume zugelassen werden. Mit der höchst zulässigen Bauhöhe von 268,75 Meter ü NN darf z.B. das Gebäude 1 (projektierte Höhe: 268,30 Meter ü NN) errichtet werden. Dies entspricht einer wahrnehmbaren Gesamthöhe von max. 16,50 Metern. Die geringste Bauhöhe ist mit 266 Meter ü NN für das Gebäude 5 zugelassen. Da das Gebäude 5 topographisch aber rund 4 Meter gegenüber Gebäude 1 höher liegt, beträgt die wahrnehmbare Gebäudehöhe max. nur rund 10 Meter.

Obwohl die Festlegung von absoluten Bauhöhen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen zur Sicherung der Höhenverhältnisse zwischen Wandfläche und Dachfläche ausreicht, werden für die Gebäude 1 und 2 aufgrund ihrer städtebaulichen Lage im Eckbereich und dem Ziel der Angleichung an die Traufhöhen des Gebäudes Kaiserstraße 34 zusätzlich Traufhöhen festgesetzt, jedoch nicht als zwingende, sondern als Maximalwerte, da eine Unterschreitung städtebaulich verträglich ist.

#### Bauliche Gesamtausnutzung

Die bauliche Ausnutzung (horizontale und vertikale Baudichte) des Plangebietes, die innerhalb den Maßfestsetzungen durch absolute Werte einer max. überbaubaren Grundfläche sowie einer max. zulässigen Geschossfläche geregelt werden, orientiert sich an einem Mischgebiet nach der BauNVO. Obwohl der VHB gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Anwendung der BauNVO gebunden ist, sind die dort in Abhängigkeit zur Gebietsart angegebenen Maßfaktoren eine wichtige Richtgröße für die Sicherstellung zeitgemäßer Nutzungsbedingungen. Daher werden unter Beachtung gesunder Wohn- Arbeitsverhältnisse und den hier typischen innerstädtischen Bauprinzipien (weitgehend geschlossene Straßenräume, Zeilen- Blockrandbebauung) sowie der Unterbringung des gesamten, auf dem Grundstück nachzuweisenden ruhenden Verkehrs diese Baudichten gewahrt.

Insgesamt dürfen 40 % (= 2.200 qm) der Grundstücksfläche (= 5.441 qm) durch die Hauptanlagen (Gebäude 1-5) überbaut werden (GRZ = 0,4). Dieser Wert unterschreitet das zulässige Maß von 0,6 deutlich, beinhaltet aber auch nicht sonstige Anlagen in Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO. Durch diese Anlage darf die überbaubare Grundstücksfläche um 2.000 qm überschritten werden, so dass insgesamt max. 4.200 qm Grundstücksfläche für Hauptgebäude, Parkpalette, Stellplätze und Zufahrten/Hof (Private Verkehrsfläche) genutzt werden dürfen. Dies entspricht einer GRZ von rund 0,77 und unterschreitet den gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höchst zulässigen (Regel)Wert von 0,8.

Bezüglich der Baumasse dürfen auf dem Grundstück max. 6.500 qm Bruttogeschossfläche errichtet werden. Der VEP geht für die Unterbringung der geplanten Raumfunktionen von einer benötigten Bruttogeschossfläche von 6.225 qm aus, so dass dieser Maximalwert eine Reserve beinhaltet, jedoch den max. Wert der zulässigen Geschossflächenzahl nach § 17 BauNV= (GFZ = 1,2) einhält ( $6.500 : 5.441 = 1,19$ ).

#### **B.4.1.2 Verkehr - Erschließung**

##### Grundstückszufahrten

Die verkehrliche Fahrerschließung der gesamten Anlage erfolgt wegen der hohen Verkehrsbelastung in der Kaiserstraße ausschließlich von der Königstraße über zwei Durchfahrten in den Gebäuden 2 und 4. Dabei darf die Durchfahrt-1 im Gebäude 2, die rund 20 Meter vom Einmündungsbereich in die Kaiserstraße entfernt liegt, nur als Zufahrt zum Innenhof genutzt werden, um möglich verkehrstechnische Probleme (potentieller Rückstau in der Königstraße) zu vermeiden. Entsprechend genügt eine Durchfahrtsbreite von min. 4,0 Meter und lichte Höhe von 3,25 Meter. Die Durchfahrt-2 im Gebäude 4, die rund 50 Meter

vom Einmündungsbereich entfernt liegt, dient mit einer Breite von min. 5,5 Meter und einer lichten Durchfahrts Höhe von min 3,75 Meter als Ein- und Ausfahrt zum Innenhof. Diese Durchfahrtsmaße überschreiten sogar die Anforderungen an den Brandschutz, insbesondere für das rückwärtige Gebäude 5. Nach DIN 14090 müssen Feuerwehrezufahrten mind. eine lichte Höhe von 3,50 Metern und in diesem Fall wegen der erforderlichen Einfahrtsgeometrie von der Königstraße eine lichte Breite von rund 5 Metern besitzen. Im VHB wurden entsprechende Regelungen über die Zulässigkeit der Zu- und Ausfahrtsbereiche über die zwei Durchfahrten sowie die die dazu erforderlichen Raummaße getroffen.

In dem über die beiden Durchfahrten erschlossenen Innenhof liegen die (notwendigen) Parkplätze und die zur Erschließung der Parkplätze und Gebäude erforderlichen privaten Verkehrsflächen, Wege und Andienungsbereiche. Auch liegen die Hauseingänge der Gebäude 1-5 im Hof. Das Gebäude 1 erhält zusätzlich einen Hauszugang von der Kaiserstraße.

#### Anzahl erforderlicher Stellplätze

Die Stadt Landstuhl besitzt (für den Plangebietsbereich) zur Regelung der Anzahl notwendiger Stellplätze keine eigene Stellplatzsatzung auf der Grundlage von § 88 LBauO RLP. Zum Vollzug des § 47 LBauO RLP (Stellplätze und Garagen) kommt daher die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 mit Richtzahlen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze zur Anwendung.

Je nach Nutzungsart werden zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs in der Anlage zur Verwaltungsvorschrift Richtzahlen in Form von Mindest- und Höchstwerten angegeben. Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde (KV KL, Herr Hess) sind bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze die in der Anlage enthaltenen Mittelwerte nachzuweisen. Auch ist es aufgrund der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich, in Anwendung von Punkt 2.1 der Verwaltungsvorschrift die Anzahl von Stellplätzen für nicht dem Wohnen dienende Nutzungen um ca. 15 % zu verringern. Dies entspricht auch einem Mittelwert, da eine maximale Reduzierung von 30 % möglich ist.

In Anwendung dieser Vorschrift wurde ohne Berücksichtigung einer möglichen Reduzierung nach dem VEP folgender Stellplatzbedarf ermittelt und nachgewiesen:

- 36 Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen (Laden, Büros, Praxen),
- 36 Stellplätze für Wohnen und
- 5 Stellplätze für Pflegewohnen

Dieser Stellplatzbedarf könnte bei einer 15 % Reduzierung (gewerblicher Bereich) um bis zu 5 Stellplätze verringert werden. Diese Reserve könnte auch genutzt werden, wenn durch gebäudeinterne Neuorganisationen, die im Rahmen des VHB zulässig sind, wie z.B. Vergrößerung Anzahl der Pflegebetten oder Wohnungen, ein Zusatzbedarf entstände.

Von diesen insgesamt 77 Stellplätzen, die nachgewiesen und auch gebaut werden (nähere Regelung im Durchführungsvertrag) sind 5 behindertengerecht, 58 befinden sich in der zweigeschossigen Parkpalette (32 Stellplätze Ebene 1 und 26 Stellplätze Ebene 2) und 19 Stellplätze sind im westlichen Grundstücksbereich oberirdisch angeordnet.

Da Verkehrsbelange bei dem Vorhaben eine wichtige Bedeutung einnehmen, werden diese Belange aus Sicht des Immissionsschutzes sowie des verkehrstechnischen Ablaufes nochmals gesondert betrachtet (vgl. dazu Punkt B.5.1).

#### Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und bisherigen (gewerblichen) Nutzung ist das Plangebiet mit allen technischen Infrastruktursystemen voll erschlossen.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landstuhl (Herrn Dipl.-Ing. Jörg Bernheine) ist die Ver- und Entsorgung für das geplante Vorhaben grundsätzlich sichergestellt. Dies betrifft die Abwasserbeseitigung, die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom. Auch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Umkreis von 300 Meter gewährleistet.

Die Möglichkeiten einer Bewirtschaftung des Regenwassers (z.B. Sammlung in Zisterne(n) und Nutzung als Brauchwassers) wird vom Vorhabenträger im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Gebäudeplanung geprüft und angestrebt werden. Von einer gezielten Versickerung auf dem Grundstück wird auf der Grundlage der Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung abzusehen sein<sup>8</sup>. Die Rammkernsondierungen belegen zwar, dass es sich überwiegend um lockere und mitteldichte Sande handelt, die gut bis mäßig wasserdurchlässig sind, aber in Teilbereichen und vor allem im unteren Bereich mit stark sperrenden Schichten (u.a. Sandstein, Ton) zu rechnen ist. Hinzu kommt die Geländetopographie. Der gesamte nordwestliche Grundstücksbereich liegt gegenüber den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken um rund 3 Meter höher. Vom Vorhabenträger wird darüber hinaus geprüft, ob und in welchem Umfang das vorhandene Kanalsystem für eine Wärmerückgewinnung mittels Wärmetauscher genutzt werden kann.

## **B. 4.2 Architektur**

### **B. 4.2.1 Raumfunktionen in den Einzelgebäuden**

Entsprechend der bautypologischen Gliederung der Gesamtanlage in die fünf Gebäude wird das im VEP geplante und im VHB mit Spielräumen festgesetzte Raumprogramm mit einer projektierten Größe von rund 6.225 qm Bruttogeschossfläche verwirklicht werden. In den vorherigen Ausführungen zur Erläuterung und Begründung des VEP wurden bereits ausführlich die Gründe dargelegt, warum bei der Transformation des VEP in den hier vorliegenden VHB gewisse Festsetzungen gegenüber der Projektierung mit einer Flexibilität versehen wurden, so dass auf diese Ausführungen verwiesen wird.

Abschließend wird nochmal klargestellt, dass die Raumfunktionen innerhalb den klar bestimmten Nutzungsarten (differenziert nach Gebäuden und teilweise Geschossen) in ihrer weiteren Entwicklung veränder- und erweiterbar. Bei internen, späteren Raumveränderungen oder Ergänzungen ist die bauordnungsrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit bzw. Einhaltung bautechnischer Vorgaben zu prüfen und gegebenenfalls zu beachten.

### **B. 4.2.2 Äußere Gestaltung: Dächer - Fassadenaufbau**

Die Festsetzungen zur Grundausbildung von Dächern und Fassaden begründen sich aus dem Ziel, die Bauformensprache aus dem maßgeblich prägenden, umgebenden Bestand aufzunehmen. Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage (vor allem Gebäude 1) sollen jedoch insbesondere bezüglich Material und Farbe auch neue Akzente gesetzt und neuen Funktionsbedürfnissen Rechnung getragen werden. Daher werden die Gebäude 1 und 2, die sich als besonders wahrnehmbare Eckbebauung an das Gebäude Kaiserstraße 34 anschließen in der Höhe, Dachform und Dachneigung angeglichen. Die Erdgeschosszone wird – auch funktional bedingt – im Eckbereich weitgehend durch Glas aufgelöst.

Bei den straßenseitig zur Königstraße orientierten Gebäuden 3-4 wird zur Ausbildung von funktional nachgefragten Dachterrassen sowohl eine flachere Dachneigung als auch ein Zurückspringen des Daches gegenüber der Gebäudegrundfläche (Art Staffelgeschoss) ermöglicht. Der sonstige Fassadenaufbau folgt klassischen Mustern in Form eines Mauerwerksbaus mit symmetrisch aufgebauten Lochfassaden. Bei dem zweigeschossigen Gebäude 5 im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind gestalterisch einengende Festlegungen nicht erforderlich und städtebaulich begründbar.

Diese Festlegungen stellen den nicht veränderbaren Rahmen dar. Sofern darüber hinausgehende Anforderungen bei der Bestimmung baugestalterischer Elemente und Details nach Form, Farbe und Material bestehen, können weitere Regelungen vor allem zur äußeren Gestaltung auch noch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

---

<sup>8</sup> Vgl. 2. Bericht (Geotechnischer Bericht), insbesondere Punkt 8.4, erstellt am 09.12.2011 vom Büro „Geoingenieure“ Frücktenicht + Lehmann GmbH, Wiesbaden

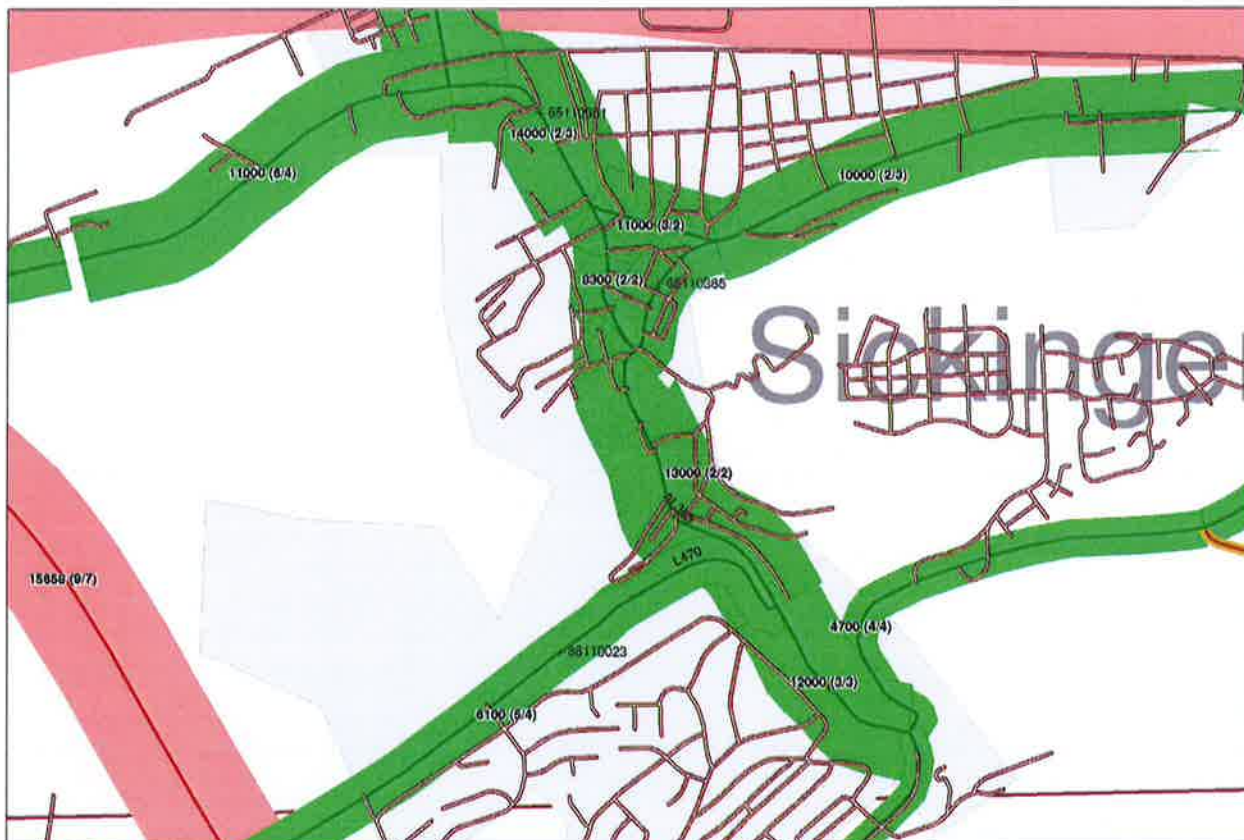
## B.5 Beachtung wichtiger Belange

### B.5.1 Verkehr

#### B.5.1.1 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene Ortsdurchfahrt, die Kaiserstraße an. Nach Rücksprache mit dem LBM Kaiserslautern, Herrn Redenbach wurden vom LBM am 23.01.2012 folgende Verkehrsbelastungszahlen gemäß nachstehender Abbildung aus einer Bundesverkehrszählung aus dem Jahr 2005 per Email zur Verfügung gestellt:

**Abb. 17: Verkehrsbelastungskarte – Auszug Innenstadt Landstuhl**



Daraus werden für den maßgeblichen Teillabschnitt der Kaiserstraße L 363/L 395 folgende arithmetische Durchschnittswerte gebildet:

**Durchschnittliche Tägliche Verkehrsbelastung (DTV):**  
**12.500 Fahrzeuge/Tag mit 5 % LKW Anteil** (davon 2,5 % Güter- und 2,5 % Schwerverkehr)<sup>9</sup>

Neuere Verkehrserhebungen liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Werte bis dato nicht merklich erhöht haben.

Anhand dieser Daten kann eine überschlägige Lärmberechnung anhand folgender Ausgangswerte erstellt werden:

- DTV = 12.500 Fahrzeuge

<sup>9</sup> Durchschnittswerte



- LKW-Anteile: 5 %
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenkategorie: Gemeindestraße
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt
- Straßenbreite im Einwirkungsbereich: 15 Meter
- Sonstige Korrekturfaktoren (LSA, Reflexionen) werden nicht bzw. später pauschal berücksichtigt
- Minimalster Abstand zwischen Straßenmitte (= 7.5 Meter) und der Ostfassade der Wohnungen im 2. OG<sup>10</sup>: 10 Meter
- Gebietsart: MI

Als Berechnungsgrundlage wird die RLS 90 bzw. 16. BImSchV verwendet.

#### Berechnungsvorgänge:

Bestimmung der maßgeblichen Verkehrsstärke M

M-Tag =  $12.500 \times 0,06 = 750$  Kfz (Nach Tabelle 3 der RLS 90)

M-Nacht =  $12.500 \times 0,008 = 100$  Kfz

Bestimmung der Bezugsmittlungspegel (= in 25 Meter Entfernung bei 100 km/h, freie Schallausbreitung)

Lm-Tag = 67,5 dB(A) (gemäß Diagramm I der RLS 90)

Lm-Nacht = 58,75 dB(A)

Korrektur durch unterschiedliche Abstände und Geschwindigkeit

Korrektur Geschwindigkeit: - 4,75 dB(A) (nach Diagramm II der RLS 90)

Korrektur Abstand (10 Meter – Wert) = + 5,5 dB(A) (nach Diagramm III der RLS-90)

Bilanz der Korrekturfaktoren: - 4,75 + 5,5 = + 0,75 dB(A)

**Bestimmung der gemittelten Lärmpegel in 10 Meter Abstand** (= Fenster Ostfassade 2. OG) von der Straßenmitte der Kaiserstraße (36) als geringster Abstand zwischen Emissionsort und Wohnen:

Lm-Tag =  $67,5 + 0,75 = 68,25$  dB(A)

Lm-Nacht: =  $58,75 + 0,75 = 59,5$  dB(A)

#### Vergleich der Lärmwerte mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau)

Orientierungswerte nach DIN 18005 für MI:

Tag: 60 dB(A)

Nacht: 50 dB(A)

<sup>10</sup> Für die Lärmbewertung wird die innerhalb eines Mischgebiets zulässige und als vorrangig zu schützende Wohnnutzung zugrunde gelegt

Abweichungen von den Orientierungswerten:

Tag: 68,25 – 60 = + 8,25 dB(A)  
Nacht: 59,5 – 50 = + 9,5 dB(A)

Die O-Werte der DIN 18005 werden demnach am Tag um ca. **8,25 dB(A)** und in der Nacht um ca. **9,5 dB(A)** überschritten.

#### Bestimmung des notwendigen Abstandes zwischen Emissionsort (Kaiserstraße 36) und Immissionsort (Gebietsart MI) ohne Lärmschutzmaßnahmen

Erforderliche Abstandskorrekturen

- a) Tag: Zielwert 60 dB(A) →  $67,5 - 4,75 = 62,75$  → notwendige Reduzierung durch Abstand = 2,75 dB(A)  
→ In ca. **60 Meter** Abstand wird ein Schallpegel von 60 dB(A) erreicht
- b) Nacht: Zielwert 50 dB(A) →  $58,75 - 4,75 = 54$  → notwendige Reduzierung durch Abstand = 4 dB(A)  
→ In ca. **80 Meter** Abstand wird ein Schallpegel von 50 dB(A) erreicht.

Bei einer zusätzlichen Berücksichtigung von Reflexionen an den Fassaden kommen nach DIN 4109 Nummer 5.5.2 nochmals 3 dB(A) hinzu. Des Weiteren muss unter Beachtung der potentiellen Einwirkung von gewerblichen Immissionen nach DIN 4109 Nummer 5.5.6 der geltende Immissionsrichtwert (= 60 dB(A) am Tag) hinzuaddiert werden, so dass zu den errechneten Werten rund 6 dB(A) hinzukommen. Dies bedeutet maximale maßgebliche Außenlärmpegel am Tag von rund 75 dB(A) im direkten Bereich der Kaiserstraße (Ostfassade Gebäude 1).

#### Wertung – Maßnahmen

Bei der geplanten Nutzung, die es innerhalb eines Mischgebiets vorrangig zu schützen gilt, handelt es sich ab dem 2.OG (= Ostfassade des Gebäudes 1) um eine potentiell zulässige Wohnnutzung, die den geringsten Abstand zur Emissionsquelle aufweist.

Das Wohnen darf/sollte in einem MI-Gebiet nicht wesentlich gestört werden. Diese Voraussetzungen liegen dann vor, wenn die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Diese Orientierungswerte werden an der Stelle mit der geringsten Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort deutlich überschritten, so dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Eine Überschreitung der Orientierungswerte liegt dabei grundsätzlich (ohne Überprüfung durch Ausbreitungsmodell) bis zu einer Entfernung von 60 Meter am Tag und 80 Meter in der Nacht vor, so dass insbesondere zum Schutz der Wohnnutzung entlang der kompletten Ostfassade des Gebäude 1 (Kaiserstraße) und den kompletten Südfassaden der Gebäude 1 – 4 (Königstraße) geeignete Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) vorzusehen sind. Bei der Dimensionierung/Bemessung der Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Tabelle 8 ist davon auszugehen, dass das Gebäude 1 (Ost- Südfassade) dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen ist. Die Südfassaden der Gebäude 2-4 dürften im Lärmpegelbereich III – IV liegen.

Dabei wird ausdrücklich betont, dass zur Förderung und Stärkung der gewollten Nutzungsmischung im Stadtkern von Landstuhl das Wohnen an dieser Stelle auch zu den gebietstypischen Nutzungen zählt und eine Lärmbewältigung z.B. bei geöffneten Fenstern oder auch auf den Balkon- Dachterrassenbereichen nicht möglich wird. In diesen sogenannten vorbelasteten Bereichen werden gemäß Punkt 1.2 der DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1 im Rahmen der Abwägung daher alle Möglichkeiten einer bestmöglichen Lärmbewältigung ausgeschöpft. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen ausscheiden wird dies durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 geregelt.



Die Königstraße dient als reine Anliegerstraße und ist, wie auch die nachstehenden Ausführungen zur Verkehrszählung belegen sehr gering belastet.

### B.5.1.2 Verkehrstechnische Anforderungen – Verkehrszählung

#### Verkehrszählung

Zur Einstellung und Abschätzung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit im Einmündungsbereich der Kaiser- Königstraße wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Ebenfalls in Absprache mit dem LMB wurden an einem Dienstag (gewählt wurde der 28. Februar 2012) in der Zeit von 7.00 – 9.00 Uhr (Vormittagsspitze) und von 15.30 – 18.00 Uhr (Nachmittagsspitze) alle Verkehrsströme, differenziert nach Verkehrsarten (PKW, Lieferwagen, Busse, LKW und Fußgänger) erfasst sowie qualitative Beobachtungen festgehalten. Die vollständige Dokumentation der Verkehrszählung ist bei der Beteiligung betroffener Fachstellen und der Offenlage beigefügt oder kann auf Anforderung bereitgestellt werden.

Relevant für die direkte Bewertung des verkehrstechnischen Ablaufs im Einmündungsbereich waren dabei alle Verkehrsteilnehmer/-innen, die in die Königstraße einbogen und alle, die sich aus der Königstraße in die Kaiser- bzw. Ludwigstraße heraus bewegten. Die Durchgangsströme in der Kaiserstraße sind nur zur Beurteilung von Zeitlücken von Interesse.

#### Ergebnisse – Fahrverkehr

**Abb. 18: Gesamtzahl der in die Königstraße ein- und ausfahrenden Fahrzeuge (PKW, Lieferwagen, Busse und LKW)**

a) Vormittags: 7.00 – 9.00 Uhr

b) Nachmittags: 15.30 – 18.00 Uhr

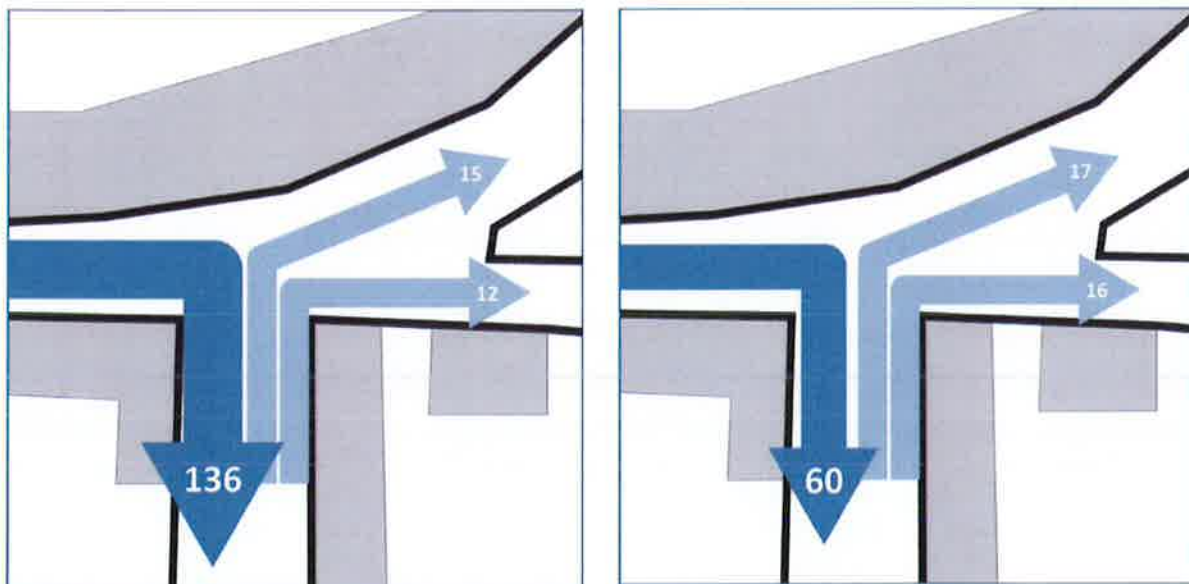
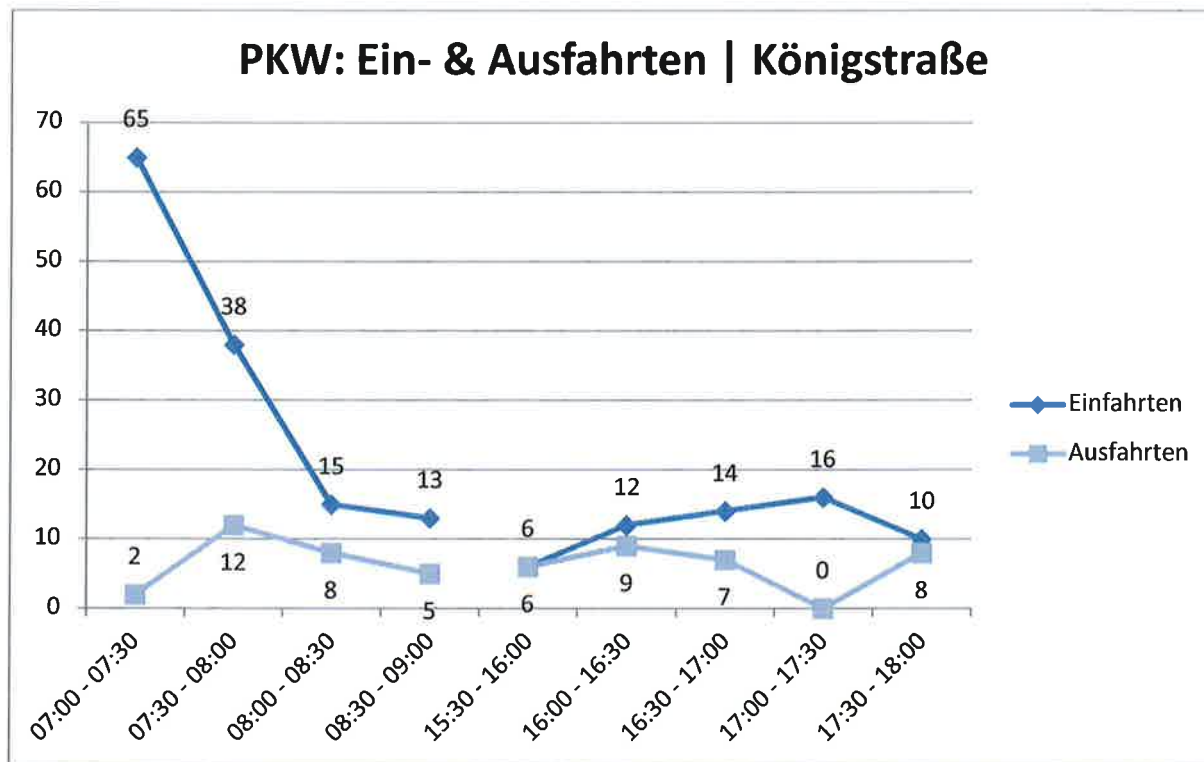


Abb. 19: Zeitliche Verteilung des PKW Verkehrs



Der in die Königstraße ein- und ausfahrende Verkehr besteht fast ausschließlich aus PKW, wobei innerhalb der Vormittagsspitze rund 130 Fahrzeuge (überwiegend Andienungsverkehr für die Schule) einfahren und in den 2,5 Stunden nachmittags nur noch 60 Fahrzeuge. Der ausfahrende Verkehr ist mit insgesamt 27 Fahrzeugen vormittags und 33 Fahrzeugen nachmittags (sehr) gering. Dies entspricht einem Fahrzeug in durchschnittlich 4,5 Minuten. Es ist auch davon auszugehen, dass insbesondere Fahrzeuge, die vormittags in die Königstraße einfahren auch über die westliche Querstraße und Luitpoldstraße Richtung Ludwigstraße wieder ausfahren.

Am Nachmittag konnte beobachtet werden, dass es ab 16.30 Uhr punktuell zu Rückstau vor der Ampel Kaiserstraße Richtung Ludwigstraße kommt. Dabei wird allerdings sehr diszipliniert der Einmündungsbereich Königstraße freigehalten und bei Ausfahrten aus der Königstraße wird von Vorfahrtsberechtigten der Kaiserstraße ein Einfädeln/Ausfahren gewährt, so dass es auch wegen dem sehr geringen Verkehr in der Königstraße zu keinen Wartezeiten kommt.

### Ergebnisse Fußgänger

Wie erwartet biegen vormittags überwiegend Schüler/-innen aus Richtung Norden kommend im Einmündungsbereich ab und laufen über die Königstraße zur Schule. In dieser Vormittagsspitze wurden 285 Fußgänger aus dieser Richtung gezählt. Aus Richtung Ludwigstraße kamen rund 100 Fußgänger hinzu.

Dabei konnte beobachtet werden, dass die Fußgänger aus Richtung Norden zunächst den Einmündungsbereich zur Südseite überqueren (Bereich mit den Pollern), da im nördlichen Bereich kein Fußgängerbereich abgetrennt ist. Zu einem wahrnehmbaren Rückstau in der Kaiserstraße bedingt durch in die Königstraße abbiegende Fahrzeuge und die Königstraße querende Fußgänger kam es nicht.

Beurteilung von Auswirkungen durch das ProjektvorhabenFahrverkehr

Mit dem Projekt kommen insgesamt 77 Fahrzeuge hinzu, die über die Königstraße in die Anlage Ein- bzw. Ausfahren. Von diesen Fahrzeugen sind 41 dem Wohnen und 36 den gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Bei dem gewerblich verursachten Fahrzeugverkehr ist der Besucherverkehr enthalten. Hinzu kommt noch der Anlieferungsverkehr für den rund 400 qm großen Laden im Erdgeschoss des Gebäudes 1. Dieser Anlieferungsverkehr wird sich im ungünstigen Fall, d.h. bei Nutzung als Frischemarkt (Bäckerei, Metzgerei) auf max. 2 Anlieferungen pro Tag beschränken, so dass dieser Verkehr vernachlässigbar ist. Die Anlieferung erfolgt zudem nicht straßenseitig, sondern über den Innenhof, so dass Störungen des fließenden Verkehrs in der Kaiser- oder Königstraße auszuschließen sind. Diese Form der Anlieferung kann auch im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Durchschnittlich ist von folgenden Fahrzeugbewegungen auszugehen:

Wohnen: 1 Fahrzeugbewegung pro Tag und Stellplatz  
 Gewerbe Nutzungen: 1 Fahrzeugbewegung pro Tag und Stellplatz für Personal<sup>11</sup>  
 8 Fahrzeugbewegungen pro Tag und Stellplatz für Besucher<sup>12</sup>

Damit ergeben sich folgende tägliche Fahrzeugbewegungen:

Wohnen: 36  
 Gewerbliche Nutzungen: 10 Personal  
 240 Besucher

Insgesamt kann somit von ca. 286 neuen Fahrzeugbewegungen ausgegangen werden. Die gezählten Vormittags- und Nachmittagsspitzen machen rund Eindrittel der täglichen Gesamtverkehre aus, so dass innerhalb der erfassten Zeiten von rund 95 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen (Ein- Ausfahrten) auszugehen ist, für die folgende Verteilung zugrundegelegt wird<sup>13</sup>:

Vormittags 7.00 – 9.00 Uhr

Wohnen: 12 Ausfahrten, davon 6 über Einmündungsbereich  
 Gewerbliche Nutzungen: 6 Einfahrten Personal über Einmündungsbereich  
 60 Ein- Ausfahrten Besucher, davon 30 über Einmündungsbereich

Nachmittags 15.30 – 18.00 Uhr

Wohnen: 12 Einfahrten, davon 6 über Einmündungsbereich  
 Gewerbliche Nutzungen: 6 Ausfahrten Personal über Einmündungsbereich  
 60 Ein- Ausfahrten Besucher, davon 40 über Einmündungsbereich

Demnach ergeben sich gegenüber der aktuellen Situation folgende Prognosewerte:

<b>Vormittags: 7.00 – 9.00 Uhr</b>		
<b>Ist – Situation</b>	<b>Zusätzlich durch Planung</b>	<b>Gesamt</b>
Einfahrt: 136 Fahrzeuge	21 Fahrzeuge	151 Fahrzeuge
Ausfahrt: 27 Fahrzeuge	21 Fahrzeuge	48 Fahrzeuge

<sup>11</sup> 25 % für Personal nach Anlage der Verwaltungsvorschrift über Anzahl erforderliche Stellplätze

<sup>12</sup> 75 % für Besucher, s.o.

<sup>13</sup> Dabei werden für die gewerbliche Nutzungen höhere Werte angenommen, da sich die Verkehre auf die Zeit zwischen 7.00 und 20.00 Uhr reduzieren.

<b>Nachmittags: 15.30 – 18.00 Uhr</b>		
<b>Ist – Situation</b>	<b>Zusätzlich durch Planung</b>	<b>Gesamt</b>
Einfahrt: 60 Fahrzeuge	26 Fahrzeuge	86 Fahrzeuge
Ausfahrt: 33 Fahrzeuge	26 Fahrzeuge	59 Fahrzeuge

Insgesamt wird auch nach Realisierung des Bauvorhabens die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches mehr als ausreichend sein, um die Verkehre zu bewältigen. In der Nachmittagsspitze (15.30 – 18.00 Uhr), in der auch zeitweise ein Rückstau vor der Ampel in Richtung Ludwigstraße festgestellt wurde, kann es punktuell zu Wartezeiten bei der Einfahrt in die Kaiserstraße kommen. Dabei ist aber nochmals zu beachten, dass die Fahrzeugtaktung in sehr großen Abständen erfolgt. Bei prognostizierten 59 Ausfahrten über die Dauer von 150 Minuten bedeutet dies, dass durchschnittlich alle 2,5 Minuten ein Fahrzeug ausfährt. Hinzu kommt, dass nach den gemachten Beobachtungen bei einem Ampelrückstau einerseits der Einmündungsbereich freigehalten wird und den in die Kaiserstraße ausfahrenden Fahrzeugen ein Ausfahren/Einfädeln ermöglicht wird.

### Fußgänger

Bei Realisierung des Projektes wird der Straßenraum im direkten Einmündungsbereich durch ein Zurückspringen der Erdgeschosszone von derzeit 8,60 Meter auf 10,00 Meter vergrößert werden. Dadurch entsteht neuer (privater) Raum, der aber für die Fußgänger öffentlich genutzt werden kann. Somit wird sich die Situation insbesondere zu den Stoßzeiten des Schülerverkehrs verbessern, da ein Queren des Einmündungsbereichs von Fußgängern, die aus dem nördlichen Bereich der Kaiserstraße kommen und in die Königsstraße einbiegen wollen, nicht mehr geboten ist.

## **B. 5.2 Geotechnische und umwelttechnische Untersuchungen**

In den Monaten Oktober – Dezember 2011 wurden von dem Büro „Geoingenieure“ Fruchtenicht + Lehmann GmbH mit Sitz in Wiesbaden (orientierende) Untersuchungen in den drei Bereichen:

- Schadstofferhebung von Baustoffmaterialien (Abbruch- Entsorgungskonzept),
- Ermittlung der Unter- Baugrundverhältnisse und
- Ergründung potentieller Altablagerungen – Altlasten

durchgeführt.

Für den VHB von besonderem Interesse sind die Ergebnisse aus der Umwelterkundung im Hinblick auf potentielle Altablagerungen, da diese Bodeneigenschaften einen direkten Einfluss auf die Art der zulässigen Bodennutzung entfalten können. Diese nicht-normativ wirkende Kennzeichnungspflicht besteht nur für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und aufgrund dieser Belastung eine (bestimmte) Nutzung nicht oder nicht ohne Bodensanierung ausgeübt werden kann.

Das Gelände wurde früher als gewerblicher Betrieb mit dem Handel von landwirtschaftlichen Produkten (Landprodukten – Handel) genutzt, so dass Bodenverunreinigungen nicht gänzlich auszuschließen sind.

Die Umwelterkundungen ergeben zusammenfassend folgende Ergebnisse:

- Das beprobte Material weist teilweise u.a. wegen erhöhter Zink-Gehalte im Eluat (= aus Stoffgemisch ausgewachsen Lösung) und PAK- Gehalte (= Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) eine Belastung auf, die beim Aushub eine fachgerechte Entsorgung bedingen (Zuordnung Z2 nach LAGA M20).

- Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Erdtank (ehemals vorhandene Tankstelle) mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.000 Liter. Der Baugrund in der Nähe des Erdtanks zeigt aber keine Belastung mit KW (= Kohlenwasserstoffen)
- In den Bodenplatten des westlichsten Gebäudes, der ehemaligen Lagerhalle bzw. Scheune mit Garage sowie dem südöstlich darunter liegendem Kuhstall wurden in den Betone der Bodenplatten Kohlenwasserstoffverunreinigungen festgestellt. Dieses Material muss beim Abbruch als gefährlicher Abfall deponiert werden. Dazu sind ergänzende abfallrechtliche Untersuchungen nach Deponieverordnung erforderlich. Für das unten dem Erdbereich befindliche Material können weitere KW-Eintragungen nicht ausgeschlossen werden.
- Die Auswertung von zwei Rammkernsondierungen (RSK 3 und RSK 5) ergab, dass sich in dem dort vorgefundenen schlackeähnlichen Auffüllmaterial keine PAK-Belastungen befanden. Eine Untersuchung dieses Materials auf Schwermetalle wird noch empfohlen.

#### Konsequenz für Umsetzung des Projektvorhabens

Die (orientierenden) Untersuchungen belegen, dass die vorgefundenen Verunreinigungen keine erheblichen und nicht-sanierungsfähigen Belastungen darstellen, die eine Nachnutzung in der vorgesehenen Form ausschließen. Zur Realisierung des Vorhabens sind jedoch nach Abbruch und sachgerechter Entsorgung oder eines Recyclings des Abbruchmaterials von den baulichen Anlagen weitere Untersuchungen nach o.g. Vorgaben erforderlich.

Nähere Einzelheiten können den beiliegenden Berichten 1-3, die vom o.g. Büro erstellt wurden entnommen werden. Sofern diese Berichte nicht beiliegen, können diese auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

Da eine flächige und erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdeten Stoffen nicht vorliegt, erfolgt im VHB auch keine Kennzeichnung im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

## **B. 6 Auswirkungen durch das Projekt**

Für die Stadt Landstuhl als Träger der Planungshoheit ist die rasche Wiedernutzung eines mittlerweile freigelegten Geländeareals in dieser zentralen Lage ein wichtiger Beitrag für eine vitale städtebauliche Entwicklung. Das Projekt fügt sich funktional und gestalterisch in den durch regen, kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistung geprägten Stadtkern ein. Obwohl die neue Anlage sich im optischen Erscheinungsbild am Bestand orientiert und folglich ein evolutionäres Projektvorhaben darstellt, werden mit dieser Gesamtanlage neue, zeitgemäße Maßstäbe im Innen- und Außenbezug gesetzt, auch mit positiven Auswirkungen auf die sozioökonomische Stabilität und Wirtschaftskraft.

**B. 6.1 Statistik - Kennwerte****a) Städtebau**

Fläche/ Flächenkategorie	Absolut in qm	In Prozent
<b>Gesamtgrundstück</b>	<b>Ca. 5.441<sup>14</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Davon:</b>		
<b>Überbaubare Grundstücksfläche<sup>15</sup></b> a) Hauptanlagen b) Nebenanlagen (Option)	<b>Ca. 2.040 0<sup>16</sup></b>	<b>37,5 %</b>
<b>Innere Erschließungsanlagen</b> a) Stellplätze - Parkierungsanlage(n)  b) sonstige innere Erschließungs- Verkehrsflächen (Zufahrten, Hof, Wege)	<b>Ca. 908</b>  <b>Ca. 894</b>	<b>16,7 %</b>  <b>16,4 %</b>
<b>Garten- Freibereiche</b>	<b>Ca. 1.600</b>	<b>29,4 %</b>

**b) Architektur – Gebäudeplanung<sup>17</sup>**

<b>Bruttorauminhalt inkl. Keller</b>	<b>23.868 cbm</b>	
<b>Geschossfläche</b>	<b>Brutto 6.225 qm</b>	<b>Netto 5.218 qm</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>77</b>	

Alle Flächenangaben können sich durch konstruktive Eingriffe geringfügig ändern und gelten somit als ca. Werte.

<sup>14</sup> Flächenermittlung auf der Grundlage des digitalen Katasterplans

<sup>15</sup> Die max. überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist nur geringfügig größer als die Fläche, die tatsächlich nach VEP überbaut wird

<sup>16</sup> Überwiegend enthalten bei den inneren Erschließungsflächen bzw. dem Terrassen- Gartenbereich, da diese Anlagen auch innerhalb diesen Flächen optional errichtet werden dürfen

<sup>17</sup> Gemäß Angaben des Architekturbüros plan art GmbH (Herr Ohliger, Frau Hofmann), Kaiserslautern