

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1b“

Ka 0/101c

in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“

rechtskräftig seit 18.07.2009



Ausgangslage

Ein Investor plant auf dem Flurstück Nr. 1769/33 sowie auf einem kleinen Teilstück des Flurstücks Nr. 1769/31 in der Wilhelm-Kittelberger-Straße die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im südlichen Bereich des Plangebiets der Bebauungsplanänderung. Das Gebäude soll acht Einzelappartements enthalten. Nördlich des Gebäudes sind zudem acht Stellplätze vorgesehen. Die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus sollen altersgerecht und barrierefrei errichtet werden. Der Investor beabsichtigt, bei Bedarf zusätzlich zu dem zuvor genannten Mehrfamilienhaus noch zwei weitere Gebäude auf dem Grundstück mit jeweils acht Appartements und den dazugehörigen Stellplätzen zu bauen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“ lässt aufgrund seiner Festsetzungen nur Gebäude mit zwei Geschossen sowie mit jeweils zwei Wohneinheiten zu. Auf dieser Basis wäre das Vorhaben des Investors nicht zu realisieren. Um das Vorhaben realisieren zu können, wird der Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“ in den Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1b“ geändert.

Mit der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von acht Wohneinheiten an Stelle von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (Mehrfamilienhausstruktur anstelle von Einfamilienhausstruktur) ist regelmäßig anzunehmen, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und daher der bestehende Bebauungsplan insoweit geändert werden muss.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird als Verfahren nach § 13a Satz 2 BauGB durchgeführt, da die beabsichtigte Nachverdichtung sich weitgehend innerhalb der bereits festgesetzten Baugrenzen bewegt und durch die Bebauungsplanänderung keine neue Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, insoweit auch keine weitergehende als die bisher festgesetzten Ausnutzungsziffern der Grundstücke vorgesehen ist.

Planinhalt

Der Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1b“ basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“ und übernimmt diese bis auf die nachfolgende Festsetzung vollständig.

Für den Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1b“ gilt jedoch anstatt der im Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“ festgesetzten Wohneinheiten, dass acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

Dadurch kann die städtebauliche Grundlage geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser für altengerechtes Wohnen zu errichten.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,24 ha.

Kosten und Finanzierung

Der Wert der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 1. Januar 2002 geltenden Fassung brutto 3.465,00 Euro.

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans „Galgenschanze, Teiländerung 1b“ werden vom Investor übernommen. Zur Sicherung der Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geschlossen.

Kaiserslautern, 9. 7. 2009
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 10. 07. 2009
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister