

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1c“ Ka 0/101 d

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

rechtskräftig seit dem 27.11.2010



Ausgangslage

Durch einen Investor wurde östlich der Nutzungen des Deutschen Roten Kreuzes ein Baukonzept unter der Bezeichnung „Anderes-Wohnen-im-Alter, Wohnhof Kaiserslautern“ vorgelegt, welches sich nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Galgenschanze, Änderung 1a“ verwirklichen lässt.

Mit dem Projekt wird auf den Flurstücken 1769/59, 1769/60, 1769/62 (teilweise), 1769/63, 1769/64 und 1769/65 eine aus vier Gebäuden bestehende Wohnanlage für 23 barrierefreie (rollstuhlgerechte) Einzelwohnungen mit Gemeinschaftsbereichen erstellt.

Hierbei sind in dem südöstlichen Gebäude neun Wohnungen, im südwestlichen Gebäude sechs Wohnungen, im nordwestlichen Gebäude sechs Wohnungen und im nordöstlichen neben den Gemeinschaftsräumen zwei Wohnungen untergebracht.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“ lässt aufgrund seiner Festsetzungen nur Gebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten je Wohngebäude 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 Bebauungsplans „Galgenschanze, Teiländerung 1c“ geändert.

Bereits durch die Teiländerung 1b des Bebauungsplans „Galgenschanze“ wurde für die nach Osten angrenzenden Grundstücke die Zahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht, um spezifische Wohnnutzungen im Umfeld der Nutzungen des Deutschen Roten Kreuzes zu ermöglichen.

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

Planinhalt

Zur Verwirklichung des städtebaulich in das bauliche Umfeld zu integrierenden Vorhabens sind folgende planungsrechtliche Änderungen vorzunehmen:

- Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf neun Wohneinheiten je Wohngebäude,
- Geringfügige Verschiebung der Baugrenzen,
- Schaffung der Zulässigkeit für Nebenanlagen (Abstellräume) in den Flächen für Stellplätze und Garagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenschanze, Änderung 1a“ bezüglich der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen und der Gestaltung der Dachlandschaft bleiben unverändert und sind durch das Vorhaben einzuhalten.

Daneben wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung folgende Änderung im Verkehrskonzept vorgenommen:

- Umwandlung der Verkehrsflächen des südlich des Vorhabens angrenzenden Fußwegs bis zum Verbindungsweg aus dem Baugebiet zur Langenfeldstraße inklusive den zugehörigen Grünflächen in nicht überbaubare Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet.

- Verbreiterung eines Fußwegs zwischen dem westlichen Stich der Wilhelm-Kittelberger-Straße und dem Fußweg zur Straße „An der Feuerwache“, um Pflege- bzw. Wartungsgänge sicherstellen zu können (Wartungsweg).

Verfahren

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

Das Änderungsverfahren kann, da nur einzelne Festsetzungen des Gesamtkonzepts geändert werden, als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, ohne einen separaten Umweltbericht, durchgeführt werden.

Die durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Galgenschanze, Änderung 1a“ sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 abgedeckt. Es muss daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Abwägung

Bei der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch die angestrebte Nutzung für eine besondere Nutzergruppe (Altenwohnen) keine störende Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet, da die künftigen Anwohnerinnen und Anwohner nur in untergeordnetem Maße Individualverkehr erzeugen werden.

Mit der konzentrierten Ausnutzung der Grundstücke, ohne Reserveflächen für weitere Stellplätze vorzuhalten, ergibt sich dabei eine dauerhafte Fixierung auf Nutzer, die nicht auf den Individualverkehr zurückgreifen.

Im Hinblick auf das konzentrierte Vorhandensein von Wohnformen, welche einen Bezug zu Altenwohnen, Betreutem Wohnen und Altenpflege haben, gewinnt der Standort Galgenschanze durch das beabsichtigte Bauvorhaben noch stärker an Profil, so dass die diesbezügliche Änderung des Bebauungsplans insgesamt städtebaulich vertretbar ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehene separate Fußwegeführung im Süden des Gebiets soll aufgegeben werden, da die vorhandenen topografischen Unterschiede nur eine kostenintensive Realisierung und Unterhaltung zuließe, welche vollständig von der Stadt zu tragen wäre. Es soll lediglich die Fußwegeverbindung von der Hermann-Gehlen-Straße zur Langenfeldstraße beibehalten werden. Die Führung der Fußgänger aus Richtung Innenstadt zur Straße „An der Feuerwache“ ist über die Wilhelm-Kittelberger-Straße sichergestellt.

Mit einer Aufgabe des im Süden des Gebiets geplanten, separat geführten Fußwegs inklusive Grünfläche kann gleichzeitig die Grundstücksfläche des beabsichtigten Bauvorhabens vergrößert und hierdurch den geplanten Nutzungen ein höherer Freiflächenanteil zugestanden werden.

Die Flächen des entfallenden Fußwegs und Grünstreifens sollen allen angrenzenden Grundstücksbesitzern zum Kauf angeboten werden, wobei der Investor etwa die Hälfte der Fläche zur Verwirklichung seines Vorhabens nutzen kann.

Bezüglich der Umwandlung des Fußwegs in nicht überbaubare Grundstücksflächen in einem allgemeinen Wohngebiet besteht teilweise eine bodenschutzrechtliche Relevanz.

Im östlichen Bereich des Fußwegs befindet sich auf rund 25 m Länge die Altlast „ehemaliges Fasslager“, die durch eine Abdeckung mit bindigem Material gesichert wurde. Die Tonschicht liegt ca. 1,2 m unter der Geländeoberkante. Um deren Wirkung nicht zu zerstören, dürfen keine tiefwurzelnden Pflanzen gepflanzt werden.

Zwischenzeitlich wurden die betroffenen Teilflächen des Fußwegs an den Vorhabenträger verkauft. In dem Kaufvertrag wurde in vollem Umfang auf die Belastung und die zu beachtenden Auflagen hingewiesen. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen sind nach dem Kaufvertrag auch auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

Durch die vertraglichen Regelungen und deren Bindung für eventuelle Rechtsnachfolger wird eine ausreichende Absicherung der Thematik gesehen, so dass im Rahmen des Bebauungsplans keine weitere Festlegung zu treffen ist.

Kosten und Finanzierung

Als grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplans sind die Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde vom Investor bereits unterzeichnet.

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 3.500,00 Euro.

Kaiserslautern, 23.11.2010
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 11.11.2010
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 24.11.2010
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister