

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße - Am Blutacker, Änderung 1“

KA-0/172 a

in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße -
Am Blutacker“
rechtskräftig seit dem 09.07.2011

rechtskräftig seit 09.07.2015

Stand: Mai 2015



Ausgangslage

Mitte des Jahres 2008 hatten die amerikanischen Streitkräfte die bislang als amerikanische Militär-Housing genutzte Liegenschaft an der Fliegerstraße mit ca. 4 ha Fläche aufgegeben und an den Bund übergeben.

Der Wohnungsbestand auf dem Areal stand seitdem leer. Als Nebeneffekt des Leerstands waren negative Begleiterscheinungen durch Vandalismus an den Gebäuden selbst, sowie an den umgebenden Freiflächen aufgetreten. Eine baldige Folgenutzung des Geländes war daher dringend erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan „Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße - Am Blutacker“ wurde das Areal der ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung einer neuen zivilen Folgenutzung zugeführt.

Die bestehende Parkanlage des „Ritterparks“ im Südwesten des Plangebiets wurde in Ihrem Bestand festgeschrieben und aufgewertet. Das ebenfalls im Plangebiet befindliche Kreiswehrrersatzamt wurde ebenfalls im Bestand erhalten.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 8,79 ha.

Planungserfordernis

Ein Investor beabsichtigt nun die Bebauung eines Bereiches nordwestlich des Areals des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes. In diesem Bereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Zudem ist im angesprochenen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 Metern festgeschrieben. Das geplante Vorhaben sieht über die 3 Vollgeschosse hinaus ein zusätzliches Staffelgeschoss vor, um zusätzliche Wohnflächen anbieten zu können.

Hierzu müssen die getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße - Am Blutacker" bezüglich der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe geändert werden.

Mit der Planänderung werden die baulichen Möglichkeiten am Gebietseingang auf den Grundstücken 2780/69, 2780/70, 2780/71, 2780/72 und 2780/117 erweitert. Die projektierten Gebäude sind auf den beiden Grundstücken 2780/69 und 2780/70 geplant.

Die Größe des Geltungsbereichs der Planänderung beträgt ca. 0,3 ha.

Planinhalt

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

- Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von „drei“ auf „**drei und ein zusätzliches Staffelgeschoss**“,
- Erhöhung der maximalen **Gebäudehöhe von 10,50 m auf 13,50 m**.

Diese inhaltliche Änderung ist durch die Zuweisung der Nutzungsschablone von „C1“ auf „C2“ erfolgt.

Verfahren

Mit der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer erhöhten Anzahl der Geschosse und der Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe in Wohnbauflächen ist regelmäßig anzunehmen, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und daher der bestehende Bebauungsplan insoweit geändert werden muss.

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße - Am Blutacker" bleiben in ihrer Fassung vom 09.07.2011 erhalten.

Das Änderungsverfahren kann, da nur einzelne Festsetzungen des Gesamtkonzepts geändert werden, als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, ohne einen separaten Umweltbericht, durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Beitrag wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt. Die dort getroffenen Festschreibungen bleiben erhalten.

Die durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße - Am Blutacker" sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 abgedeckt. Es muss daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Abwägung

Bereits jetzt schließen sowohl östlich (3 Vollgeschosse (VG) und Staffelgeschoss) als auch nördlich (4 VG und Staffelgeschoss) des Änderungsbereiches höhergeschossige Gebäude an. Die vorgenommene Erweiterung der vorgesehenen baulichen Möglichkeiten ist aus städtebaulicher Sicht akzeptabel, da eine höhenmäßige Anpassung an die Umgebungsbebauung und damit ein harmonisches Ortsbild begünstigt wird.

Bei der Erhöhung der Zahl der Geschosse wird keine störende Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet, da die Zunahme der Zahl der künftigen Anwohnerinnen und Anwohner, bezogen auf die vorherige Anzahl, nur einen geringfügigen Zuwachs an Individualverkehr erzeugen werden.

Auch eine Beeinträchtigung sonstiger städtebaulicher Belange ist durch die vorgenommene Planänderung nicht abzusehen.

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 17.07.2013 geltenden Fassung brutto 2.459,73 €.

Kaiserslautern, 25. 6. 2015
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 22.06.2015
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 25. 6. 2015
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister