

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach Bebauungsplan „Zwerchäcker, Teiländerung 3“ KA Sie/13c

in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Zwerchäcker, Änderung 1“,
rechtskräftig seit dem 11.11.2008 (KA Sie/13a)

rechtskräftig seit dem 28.07.2016

Gliederung

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3
3.	Planinhalt	4
4.	Verfahren.....	4
5.	Abwägung.....	4
6.	Kosten und Finanzierung	5

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Zwerchäcker“ wurde aufgestellt, um den Wohnbaulandbedarf in Siegelbach abzudecken. Der Ursprungsplan wurde am 15.07.2006 rechtskräftig.

Mit der Änderung 1 des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ wurde die Planungskonzeption an die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt angepasst. Außerdem wurde durch eine Neukonzipierung des Lärmschutzwalls entlang der B 270 eine Erweiterung der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets ermöglicht. Dadurch ergaben sich bessere Vermarktungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan „Zwerchäcker, Änderung 1“ wurde am 07.11.2008 rechtskräftig.

Durch die Änderung 2 wurde im westlichen Planbereich die Planungskonzeption baulich nachverdichtet.

Ein Investor hat nunmehr eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Dachlandschaft für einen Teilbereich vorgeschlagen, um für moderne und am Wohnungsmarkt derzeit häufig gefragte Gebäudetypen mit Flachdachkonstruktion Vermarktungsmöglichkeiten zu schaffen.

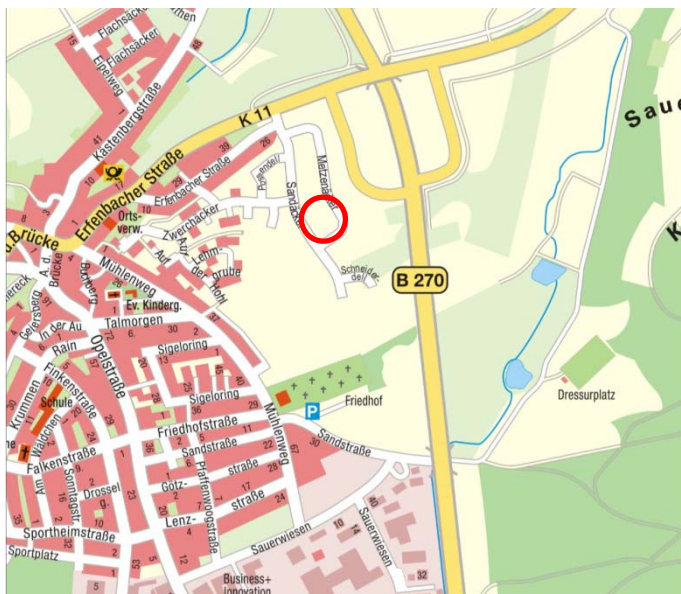
Für die Änderung der Festsetzungen (Textlichen Festsetzung 3.1) ist eine weitere Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwerchäcker, Änderung 1“ notwendig.

2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Siegelbach.

Die Größe der Änderung erstreckt sich über einen Teilbereich des Bebauungsplans „Zwerchäcker, Änderung 1“ und beträgt ca. 0,5 ha.

Die Lage des Plangebiets ist aus nachstehendem Plan zu ersehen.



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

Begründung zum Bebauungsplan "Zwerchäcker, Teiländerung 3",

3. Planinhalt

Zur Verwirklichung der vom Investor angestrebten Gebäudetypen sind folgende planungsrechtliche Änderungen vorzunehmen:

Es wird festgesetzt, dass die **Dachneigung** im Plangebiet bzw. dem Gebiet **MI₃ anstelle von bislang 10° - 40° künftig 0° - 10°** betragen muss und dass als **Dachformen** ausschließlich **Flachdächer** zugelassen sind (neues MI₃ in der Planzeichnung).

Zusätzlich wurde eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze entlang der Straße Sandäcker zur nach hinten liegenden Grundstücksgrenze hin vorgenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwerchäcker, Änderung 1“ bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, Zahl der Vollgeschosse) und der Art der baulichen Nutzung, bleiben ansonsten unverändert und sind durch geplante Vorhaben einzuhalten.

4. Verfahren

Da die geänderten Festsetzungen Bestandteil der Planzeichnung sind, kann auf ergänzende Textliche Festsetzungen verzichtet werden.

Das Änderungsverfahren kann, im Zuge der Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne einen separaten Umweltbericht durchgeführt werden.

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

5. Abwägung

Mit der Öffnung der Zulässigkeit weiterer Dachformen und einer größeren Bandbreite der Dachneigung wird eine größere Vielfalt des gestalterischen Erscheinungsbilds der Gebäude im Plangebiet eröffnet und auf ein einheitliches städtebauliches Ortsbild im Baugebiet Zwerchäcker verzichtet.

Die Änderung der Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft soll auf das Plangebiet begrenzt bleiben, um den ansonsten einheitlichen Charakter im Baugebiet Zwerchäcker beizubehalten.

6. Kosten und Finanzierung

Die Änderung der Festsetzungen ist mit Planungs- bzw. Betreuungsleistungen und Bekanntmachungskosten verbunden. Diese Kosten trägt der Investor.

Kaiserslautern, 21.7.2016
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 19.07.2016
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 21.07.2016
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister