

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## Bebauungsplan „Zwerchäcker, Teiländerung 4“

**Ka - Sie 13/d**

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

rechtskräftig seit dem 20.04.2017

## Gliederung

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Planungsrechtliche Änderungen .....	6
	3.1.1 Maß der baulichen Nutzung .....	6
	3.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
	3.1.2 Höhe baulicher Anlagen .....	9
	3.1.3 Bauweise .....	9
	3.1.4 Stellplätze und Garagen .....	9
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>9</b>
	4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB .....	9
<b>5</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>10</b>

## **1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Im Baugebiet Zwerchäcker im Stadtteil Siegelbach sind auf den östlichen Teilflächen Mischgebietsflächen festgesetzt, die einen großen Spielraum zur Nutzungsmischung geben. Auf einer Teilfläche des Mischgebiets wird die Errichtung eines Seniorenheims angestrebt, wozu für den Teilbereich Änderungen am Bebauungsplan erforderlich sind.

### **Grundsätzliches:**

Der Bedarf an Einrichtungen für das Wohnen und die Pflege älterer Menschen wird durch den demografischen Wandel in den kommenden Jahren erheblich steigen.

Nur ein kleiner Teil der Wohnungen sind heute barrierearm – doch die Nachfrage wird kontinuierlich anwachsen. Den teuren Umbau können sich jedoch Mieter und Vermieter oft nicht leisten. Fahrstuhl, bodengleiche Duschen im Bad, barrierefreie, breite Türen, durch die auch ein Rollstuhlfahrer kommt – so sieht eine altersgerechte Wohnung aus. Doch das ist ein Idealfall. Nur etwa zwei Prozent der bundesweit 41 Millionen Wohnungen haben derzeit einen solchen Standard für behinderte bzw. betagte Menschen.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird in naher Zukunft sogar noch erheblich zunehmen. Denn Deutschland wird immer älter. Liegt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung derzeit bei 21 Prozent, so wird dieser im Jahr 2060 voraussichtlich schon 34 Prozent betragen. Zugleich wächst die Zahl der Haushalte, und zwar um mehr als zwei Prozent bis 2025, weil immer mehr ältere Menschen allein in kleineren Immobilien leben.<sup>1</sup>

Dieser steigende Bedarf an entsprechendem Wohnraum macht die Ausweisung passender Wohn- und Pflegeeinrichtungen notwendig.

Vielfach möchten ältere Menschen ihre angestammte Umgebung nach Möglichkeit nicht verlassen und wünschen sich eine Unterkunft nahe ihrer Wohnung oder zumindest im oder in der Umgebung des angestammten Wohnorts.

Auch für die Stadt Kaiserslautern und deren Stadtteile werden diese Institutionen somit immer wichtiger, wodurch entsprechender Handlungsbedarf besteht.

Eine entsprechende Einrichtung soll nun im Baugebiet Zwerchäcker im Stadtteil Siegelbach ermöglicht werden.

---

<sup>1</sup> <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article131176553/Senioren-droht-eine-dramatische-Wohnungsnot.html>

**Für die geplante Einrichtung wird vom Betreiber folgende Projektbeschreibung gegeben:**

„**Wohnen und Pflege in Siegelbach**“ ist ein zweiteiliges Gebäude für altersgerechtes Wohnen für Senioren mit verschiedenen Bedarfslagen. Das Haupthaus beherbergt folgende Elemente:

1. Im EG: Öffentliches Café mit täglichem Angebot „warmer Mittagstisch“, Frisörsalon
2. Im EG und 1. OG: Altenpflegeheim
  - a) Eine Einrichtung für stationäre Pflege und Betreuung: 50 Plätze
  - b) Kurzzeitpflege: 10 Plätze
3. Im 2. OG und DG: Betreutes Wohnen: 31 Wohnungen

Das Nebenhaus umfasst

1. Im EG: Eine Tagespflege-Einrichtung mit 16 Plätzen
2. Im EG: Betreutes Wohnen: 2 Appartements
3. Im 1. OG und 2. OG: je eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit je 12 Zimmern (neue Wohnform „zwischen eigener Wohnung und Pflegeheim“)

**Ausgangslage**

Der Bebauungsplan „Zwerchäcker“ wurde aufgestellt, um den Wohnbaulandbedarf in Siegelbach abzudecken und kleinen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen. 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.

Durch die Änderung 3 wurde die Dachneigung für einen kleinen Bereich angepasst um die Möglichkeit zu eröffnen einen aktuell sehr nachgefragten Gebäudetyp zu realisieren.

Ein Investor hat nunmehr eine weitere Änderung der baulichen Festsetzungen für ein Grundstück von ca. 4600 m<sup>2</sup> angefragt, um eine Einrichtung die dem Wohnen und der Pflege älterer Menschen dient, zu ermöglichen.

Dafür ist eine weitere Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwerchäcker, Änderung 1“ notwendig.

## 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Größe des zu ändernden Bebauungsplangebiets beträgt etwa 0,6 ha. Die Lage des Plangebietes ist aus nachstehendem Plan zu ersehen.



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

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

## 3 Planinhalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwerchäcker, Teiländerung 1“ behalten bis auf die anschließenden Veränderungen ihre Gültigkeit.

Somit können im vorliegenden Geltungsbereich weiterhin alle bislang zulässigen Nutzungen zugelassen werden. Insgesamt bleibt im Baugebiet Zwerchäcker eine große Flexibilität, um Wohnen und verträgliches Kleingewerbe etc. anzusiedeln. Mit der Änderung des vorliegenden Teilbereichs wird für eine spezielle Wohnform eine größere Flexibilität eröffnet.

Die Stadt Kaiserslautern unterstützt die Ansiedlung eines Seniorenheims, da innerörtliche Potenziale nicht zur Verfügung stehen und die Nutzungsmischung im Baugebiet Zwerchäcker mit einer solchen Ansiedlung zu vereinbaren ist.

Die Änderungen betreffen die 6 Flurstücksnummern: **1055/10-1055/15**

Zur Ermöglichung der vom Investor angestrebten Bebauung sind folgende planungsrechtliche Anpassungen vorzunehmen:

### 3.1 Planungsrechtliche Änderungen

#### 3.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die **Geschossflächenzahl** GFZ wird auf einen Wert von ursprünglich 1,2 auf 1,5 angehoben.

Die zulässige GFZ gemäß § 17 BauNVO ist für Mischgebiet auf 1,2 festgelegt und wird um den Wert 0,3 überschritten.

Um diese Überschreitung zu rechtfertigen ist das kumulative Vorliegen von bestimmten Voraussetzungen notwendig.

#### § 17 Abs. 2 BauNVO definiert die Voraussetzungen wie folgt:

Mit der Novelle der BauNVO zum 22.09.2013 mussten keine „besonderen“ städtebaulichen Gründe mehr vorliegen wodurch sich eine Relativierung von Ausgleichsbedingungen ableiten lässt.

Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenze der GFZ im Plangebiet werden folgende städtebauliche Gründe angeführt, die eine, im vorliegenden Fall geringfügige Überschreitung mit einem Wert von 0,3 rechtfertigen:

So ist die vorgesehene Überschreitung insbesondere erforderlich, um den wohnortnahen Bedarf an Einrichtungen für das Wohnen und die Pflege älterer Menschen kurzfristig zur Verfügung stellen zu können.

Es ist nicht zu besorgen, dass Wohnbaugrundstücke im Plangebiet, oder an dieses angrenzend, durch nach den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellten und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind.

Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Eine etwaige Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit nicht zu besorgen.

Auch werden die Überschreitungen durch die gegebenen Umstände (ausreichend bemessene Abstandsflächen nach allen Seiten und Einhaltung) ausgeglichen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ist eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung von neuem Wohnraum in einem der Nutzung angemessenen ansprechenden Umfeld gegeben. Damit wird die Realisierung eines städtebaulich nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Raumprogramms auf einem kleinteiligen Baufeld ermöglicht.

Die Höhe und Dichte der Bebauung ist auch erforderlich, damit einer anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird.

Vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten altengerechten und barrierefreien Bebauung ist es unter anderem erforderlich, die Gebäude mit Aufzügen auszustatten, um die Barrierefreiheit auch in den oberen Stockwerken gewährleisten zu können. Die hierzu erforderlichen Investitionen bedingen umso mehr eine wirtschaftlich tragfähige Baustruktur, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, um ein wirtschaftlich nachhaltiges Baukonzept umsetzen zu können. Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Baustruktur mit der entsprechenden Überschreitung der GFZ überdies gerechtfertigt.

Erkennbare Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,3 nicht besorgt und stehen den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht entgegen.

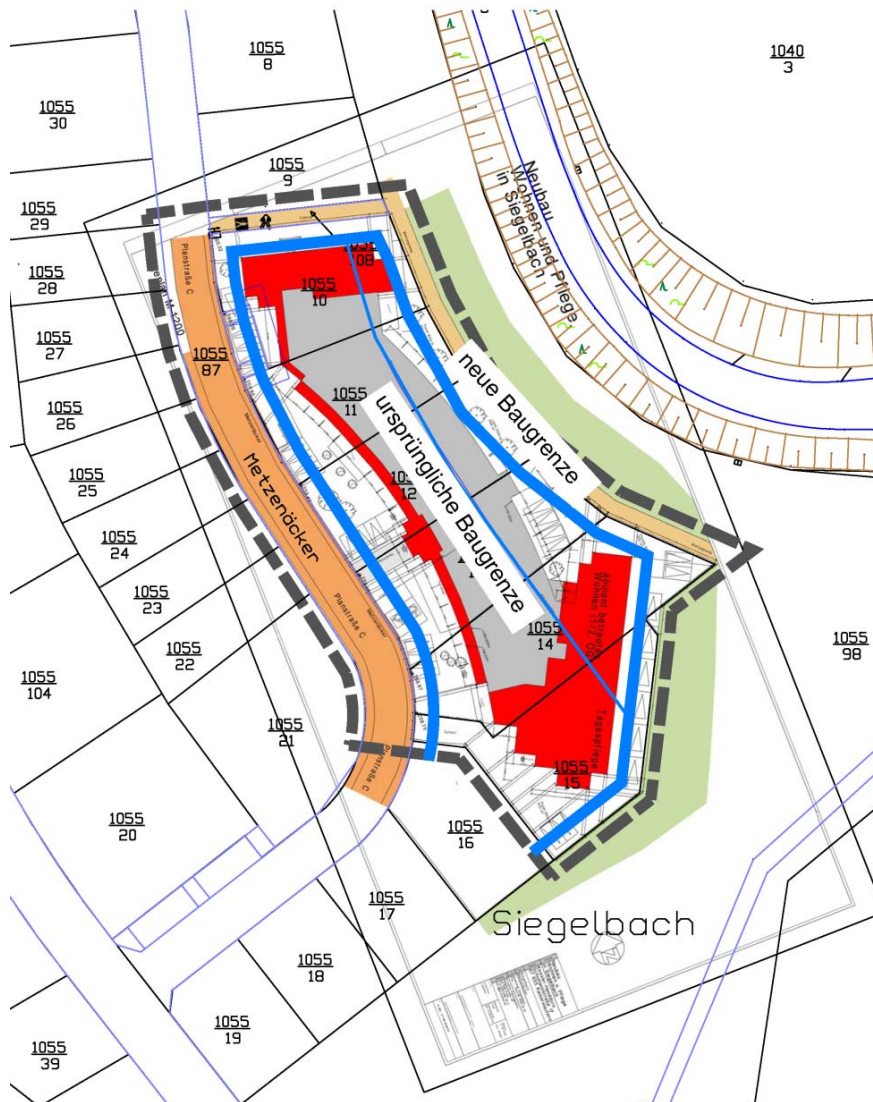
Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen:

Dies wären z. B. der Flächennutzungsplan oder andere übergeordnete Planungen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als „Mischgebiet“ dargestellt. Planungsrechtlich ist das Vorhaben im Mischgebiet möglich. Sonstige Ausschlusskriterien liegen ebenfalls nicht vor.

Die Vorgaben für eine Überschreitung GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sind somit kumulativ gegeben und ausreichend begründet.

### 3.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die **Baugrenze** wird in Richtung Norden bzw. Osten (siehe Abbildung) zur hinten liegenden Grundstücksgrenze erweitert, um einen dem notwendigen Raumprogramm entsprechenden Baukörper zu ermöglichen



Geplante Bebauung, Stand Juli 2016, ohne Maßstab



### 3.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Von einer Festsetzung der **Höhe baulicher Anlagen**, die bisher bei 11 Meter lag, wird abgesehen. Stattdessen wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festlegung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Regelung ist aufgrund der topographischen Situation des langgestreckten Baugrundstücks zweckmäßiger.

### 3.1.4 Bauweise

Die **Bauweise** wird von der offenen zu einer abweichenden Bauweise hin abgeändert. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Länge der Hausformen darf dabei 50 m überschreiten.

Diese Änderung ist aufgrund der Gegebenheit erforderlich, dass die notwendigen Funktionsabläufe in entsprechenden Einrichtungen im Zusammenspiel mit einer wirtschaftlichen Nutzung einen mehr als 50 m langen zusammenhängenden Baukörper erfordern.

Mit der durch den Bebauungsplan verfolgten abweichenden Bauweise kann die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen in Bezug auf Besonnung, Belichtung und Belüftung gesichert werden.

### 3.1.5 Stellplätze und Garagen

**Nicht überdachte Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Diese Festsetzung wurde getroffen um die Standorte der Stellplätze möglichst flexibel zu halten und dadurch den teils bewegungseingeschränkten Bewohnern/Mietern aber auch Besuchern adäquat gelegene Parkmöglichkeiten „mit kurzen Wegen“ anbieten zu können und notwendige Stellplätze auf dem Grundstück anordnen zu können.

## 4 Verfahren

### 4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB

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 zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist gem. § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

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.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet,

die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

## **5 Artenschutz**

Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Zwerchäcker“ wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt.

Dort wurden auch die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und bewertet. Die dort getroffenen Feststellungen behalten ihre Gültigkeit und werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Von Erstellung einer weiteren artenschutzrechtlichen Stellungnahme wird daher abgesehen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Zur Realisierung der zulässigen Bebauung ist eine Bodenordnung und Erschließung erforderlich. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können (zukünftig) durch die zuständigen Versorgungsträger mittels der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten von 5.000 € sowie notwendiger Kosten für eventuell anfallende Fachgutachten werden vom Investor übernommen.

Kaiserslautern, 7.4.2017  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 04.04.2017  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 7.4.2017  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister