

**2019/397/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Kernplan



## **Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße"; Schwarzenbach**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	28.11.2019	N
Stadtrat (Entscheidung)	12.12.2019	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ in der Gemarkung Beeden-Schwarzenbach wird beschlossen.
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gebilligt.

### **Sachverhalt**

Die Vorhabenträgerin, die FDK GmbH, vertreten durch Herrn Markus Moser, hat mit Schreiben (Eingang vom 15.10.2019) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Im Homburger Stadtteil Beeden-Schwarzenbach soll durch Umnutzung bzw. Nachverdichtung einer Fläche ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus ist unmittelbar an der Ecke Einöder Straße (Bundesstraße B 423) / Erikastraße zwischen den bestehenden Gebäuden der Einöder Straße 27 und der Erikastraße 34, 36 und 38 geplant. Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit die Schaufläche eines Gewerbebetriebes der Autodienstleistung.

Die Erschließung der Fläche ist über die Erikastraße und die Einöder Straße gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist und Mehrfamilienhausbebauung im näheren Umfeld bereits besteht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde erarbeitet und ist auf der Bebauungsplanzeichnung mit dargestellt.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ (1978). Hier wird für die Fläche festgesetzt: Mischgebiet, zwei Vollgeschosse, GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8. Danach ist die Planung nicht

realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Realisierung der Planungsziele sollen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden (Auswahl):

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Realisierung des Mehrfamilienhauses.
- Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und einer Tiefgarage mit Zufahrt zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück.
- Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches der Tiefgarage in der Erikastraße zur Vermeidung von Ein- und Ausfahrtbereichen unmittelbar an der Einöder Straße.
- Die Festsetzung von Dachbegrünung und Stellplatzeingrünung, als naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Erikastraße (dahinter angrenzend Bebauung Nr. 31),
- im Osten durch die Einöder Straße (Bundesstraße B 423) und der dahinter angrenzenden Bebauung mit privaten Freiflächen der Nr. 50,
- im Süden durch die Bebauung und private Freiflächen der Einöder Straße Nr. 27 (Bundesstraße B 423) sowie
- im Westen durch die Bebauung mit privaten Freiflächen der Erikastraße 38.

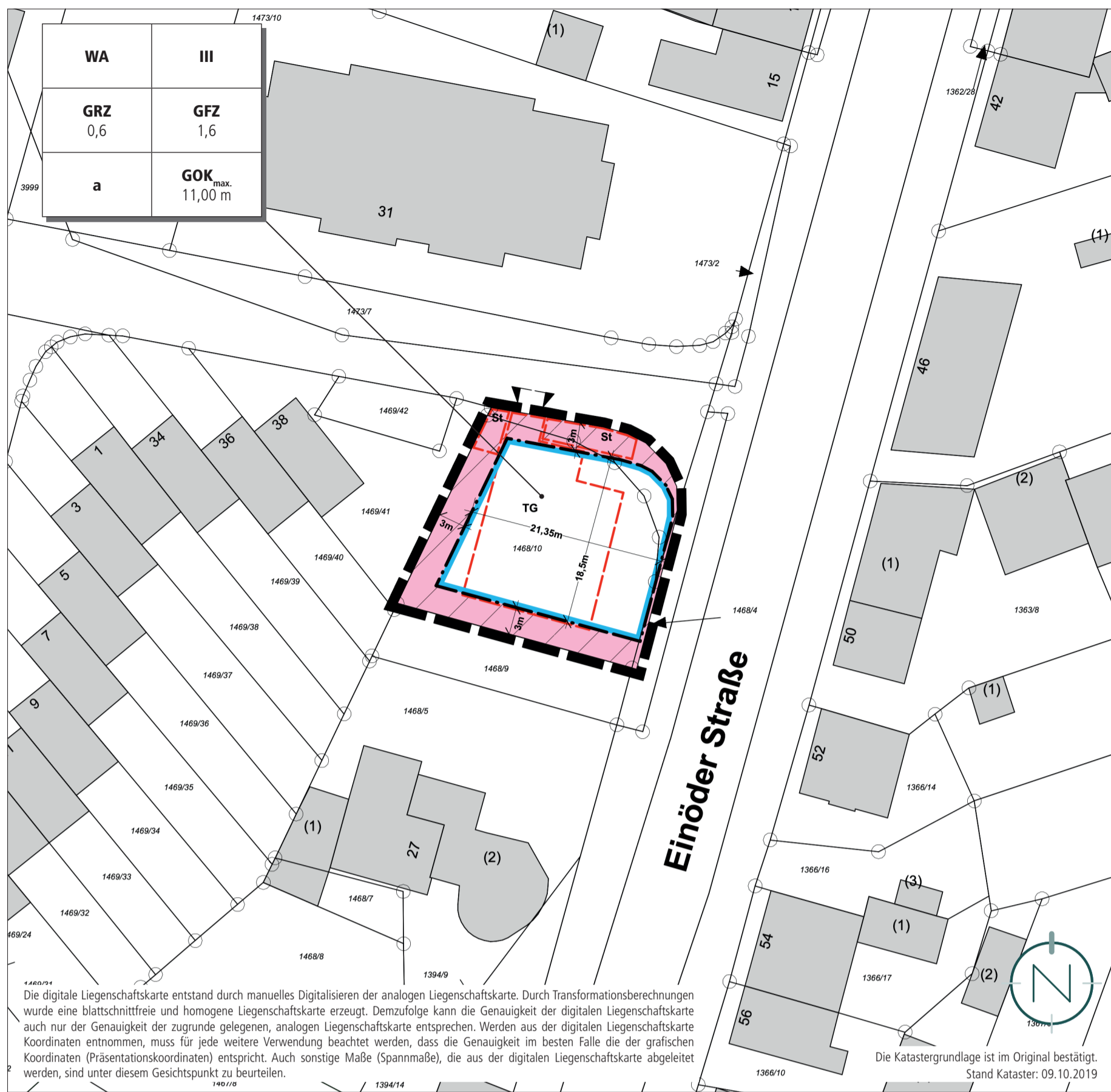
Die Fläche befindet sich zum größten Teil im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Erwerb einer weiteren Teilfläche, welche zurzeit im Eigentum der Stadt Homburg ist, befindet sich in Vorbereitung (nördliches Teilstück). Dem Verkauf wurde im Haupt- und Finanzausschuss bereits zugestimmt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup>.

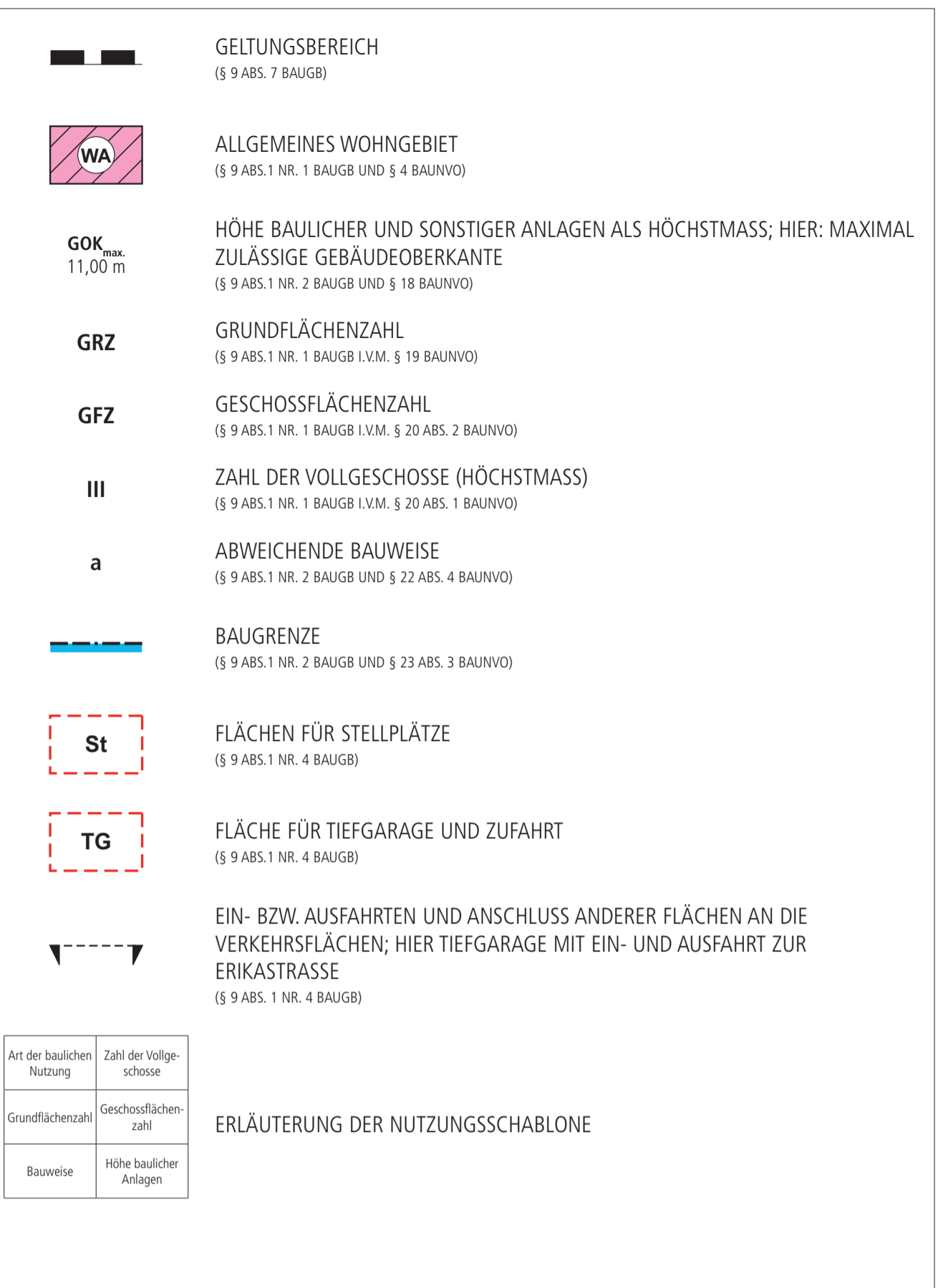
### **Anlage/n**

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Geltungsbereich (öffentlich)
- 4 Übersichtskarte (öffentlich)
- 5 Rechtskräftiger B-Plan "Auf der Heide" (öffentlich)
- 6 Antrag (öffentlich)

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



## 3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen analog § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Analog zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

## 3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 2 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO auf 1,6 festgesetzt.

## 3.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

## 4. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Es wird eine abweichende Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung einseitig an der Einöder Straße zulässig. Die Abstandsflächen können, unter Einhaltung der Vorgaben der LBO, auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden.

## 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Siehe Plan.

Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

Siehe Plan.

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Siehe Plan.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Siehe Plan.

Lüftungsschächte, etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Die oberirdischen Stellplätze sind gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu begrünen.

Außerdem ist je 150 m<sup>2</sup> angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbauhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar, Pflanzliste Hochstämme:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmaltronkige Sorten der vorgenannten Arten verwendet werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als extensiv begrünte Fläche auszubilden und auf ca. 15 cm Substratauflage mit Gräsern, Kräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Siehe Plan.

# FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

## Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.
- Anfallendes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben.
- Zur Brauchwasserernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig.
- Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Im Baugebiet sind gemäß § 47 LBO je Wohninheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

# HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Heide“ (1978).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Verbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDsChG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDsChG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Westlich des Plangebietes liegt eine Altlastverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um: „HOM\_3686 Tankstelle Hofer“. Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes erfasst. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Saarländisches Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsChG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639).

# VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Firma FDK GmbH, hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

gen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ als Sitzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ wird hiermit als Sitzung ausgefertigt.

Homburg, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

i.V. Der Bürgermeister

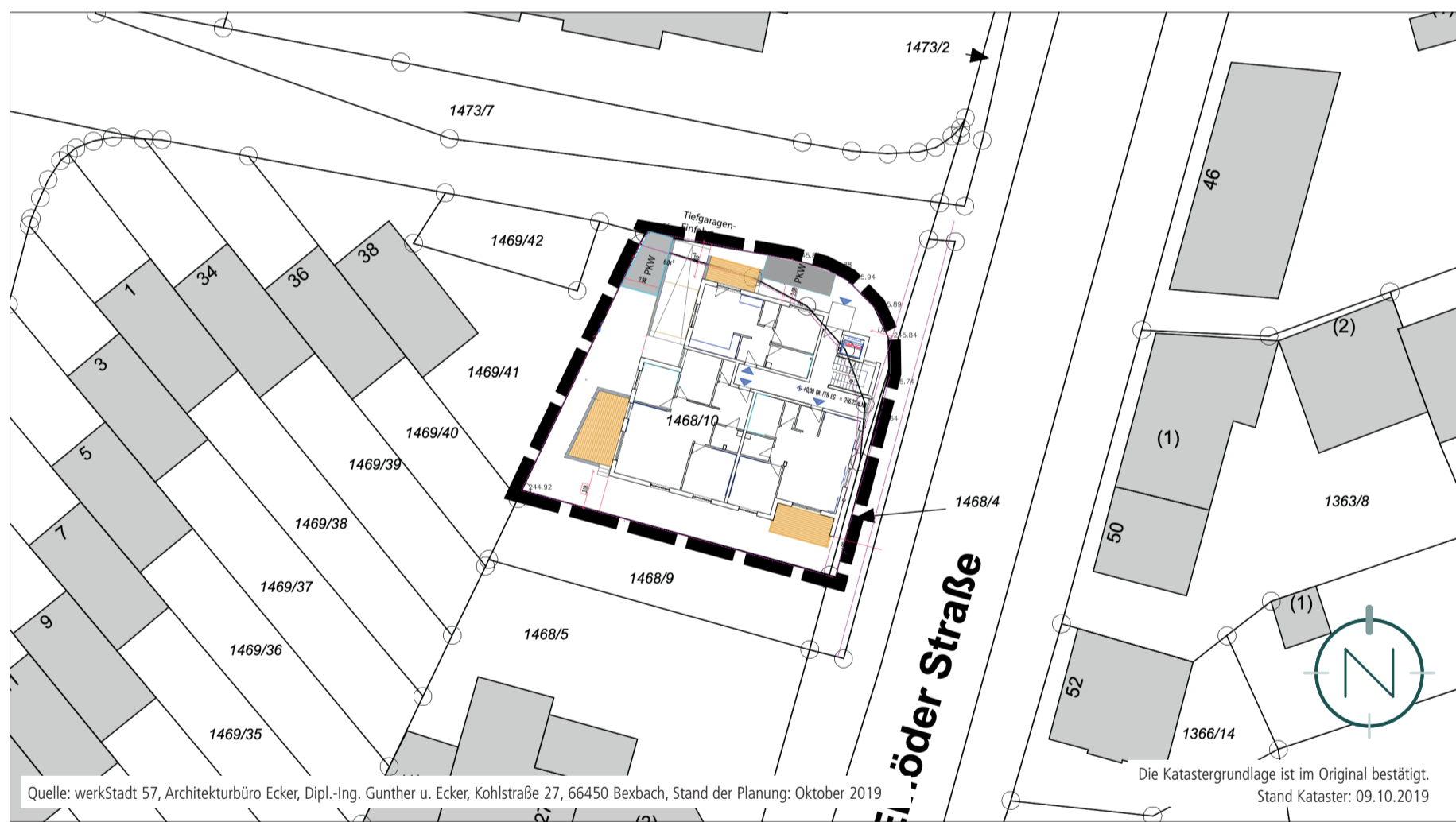
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Homburg, den \_\_\_\_\_

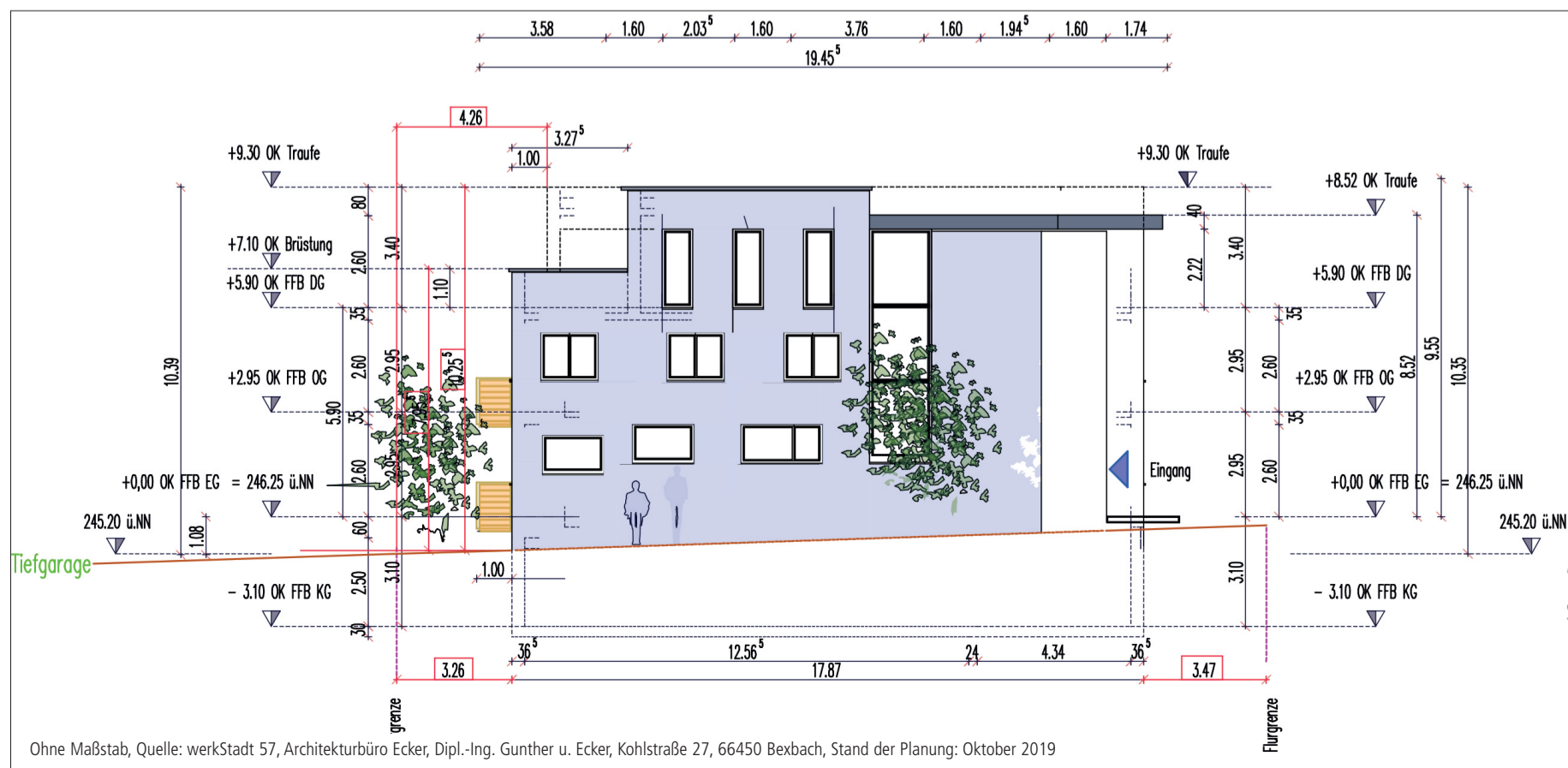
Der Oberbürgermeister

i.V. Der Bürgermeister

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



# ANSICHT EINÖDER STRASSE, SCHNITT



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Siehe Plan.

## ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

analog § 4 BauNVO

zulässig sind:

analog § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

analog § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind:

analog § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

## 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

## 3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.  
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt 11 m.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Einöder Straße), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

# Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Beeden-Schwarzenbach



Bearbeitet im Auftrag von FDK GmbH Kirrbergerstraße 9 66424 Homburg

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kemplan.de

Stand der Planung: 05.11.2019

ENTWURF

Maßstab 1:500 im Original

Verkleinerung ohne Maßstab



KERN PLAN

# Wohnbebauung

## Ecke Einöder Straße / Erikastraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Beeden-Schwarzenbach

ENTWURF

05.11.2019



KERN  
PLAN

# Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße

## Im Auftrag:

FDK GmbH  
Kirrbergerstraße 9  
66424 Homburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der  
Kreisstadt Homburg, Stadtteil Beeden-Schwarzenbach

## IMPRESSUM

Stand: 05.11.2019, Entwurf

## Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum und Umweltplanerin  
Geschäftsführerin

## Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph  
Jakob Janisch

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Homburger Stadtteil Beeden-Schwarzenbach an der Ecke Einöder Straße/ Erikastraße soll durch Umnutzung bzw. Nachverdichtung einer Fläche ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus ist unmittelbar an der Ecke Einöder Straße (Bundesstraße B 423) / Erikastraße zwischen den bestehenden Gebäuden der Einöder Straße 29a und denen der Erikastraße 34, 36 und 38 geplant. Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit die Schaufläche eines Gewerbebetriebes der Autodienstleistung.

Die Erschließung der Fläche ist über die Erikastraße und die Einöder Straße bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist und Mehrfamilienhausbebauung im näheren Umfeld bereits besteht. Eine stetige Nachfrage nach Wohnraumangebot ist aufgrund der Attraktivität der Kreisstadt Homburg als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Kreisstadt Homburg auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Grundstückseigentümer und Vorhabenträger für die Realisierung der geplanten Nutzung ist die FDK GmbH. Eine weitere Teilfläche ist im Eigentum der Stadt und soll von dem Vorhabenträger erworben werden.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ (1978). Danach ist die Planung jedoch nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Auf der Heide“ aus dem Jahr 1978.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat am \_\_\_\_ nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ beschlossen.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 600 qm in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und

3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt für die Fläche eine Mischbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kreisstadt Homburg vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.







Plangebiet und Umgebungsnutzung; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Friedhof“ und „Jugenddorf“.

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Einöder Straße und Erikastraße bereits vorhanden.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Stadt plant langfristig den Ausbau des Trennsystems. Daraus ergibt sich die Forderung der Stadt, ein modifiziertes Trennsystem einzurichten. Das bedeutet:

- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

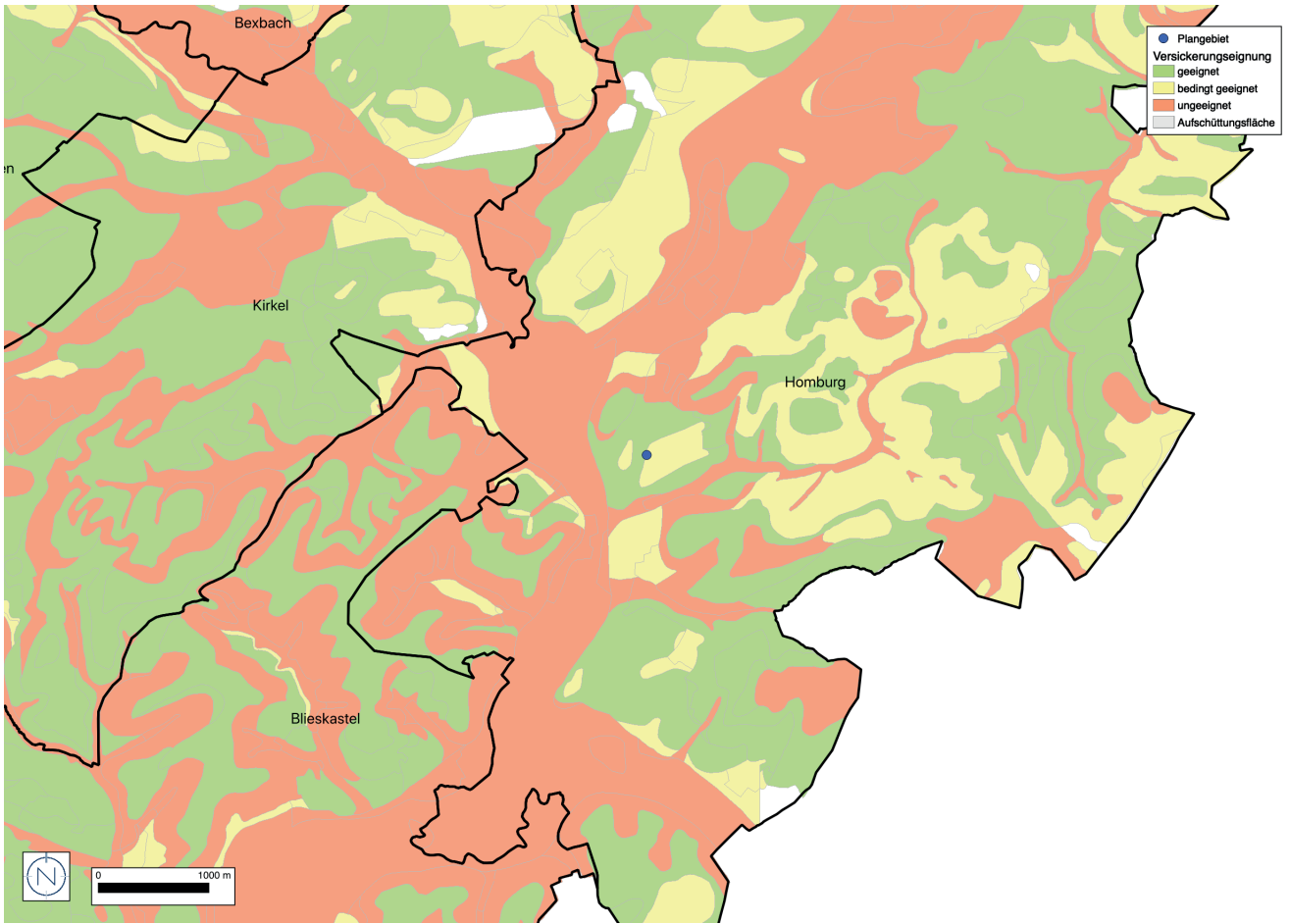
- Anfallendes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben.

- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

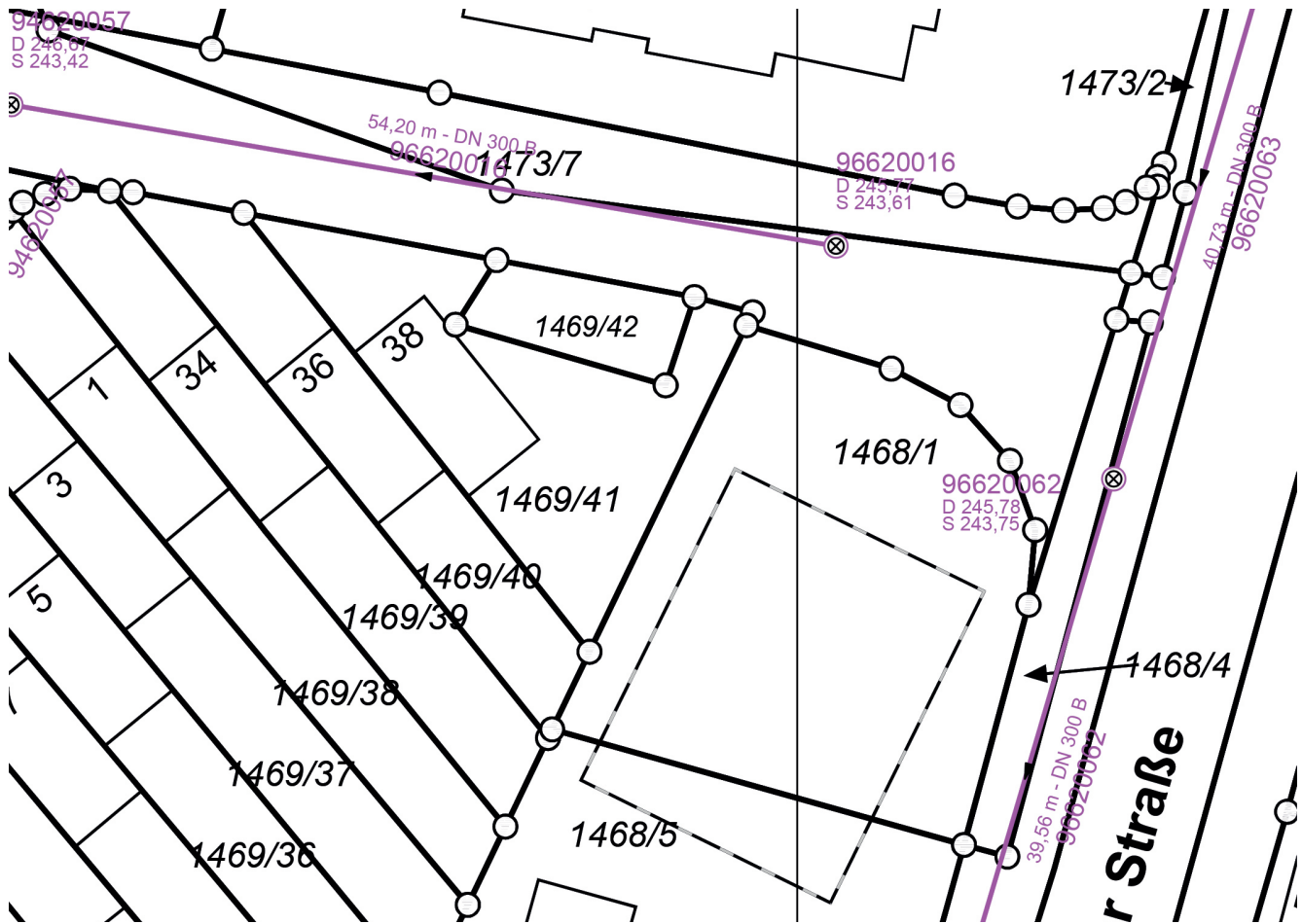
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Zur Einöder Straße hin orientierte Seite des bestehenden KFZ-Dienstleisters mit unmittelbar angrenzender Werkstatt/ Büro, sowie Mehrfamilienwohnen im Hintergrund.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 15.10.2019)



Kanalplan; Quelle: werkStadt 57, Architekturbüro Ecker, Dipl.-Ing. Gunther u. Ecker, Kohlstraße 27, 66450 Bexbach

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht



Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>(Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr</li> <li>Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Auf der Heide“ bereits in die Baulückenbilanzierung der Kreisstadt Homburg eingeflossen. Die Bebaubarkeit ist damit bereits geregelt</li> </ul> <p>Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden</p>

	Einwohner 01.07.2019	Wohneinheiten bis 2034 vor Abzug Baulücken und FNP-Flächen	Baulücken in Bebauungs- plänen	Baulücken in Flächen im FNP (werden nicht eingerechnet)	noch zu schaffende Wohneinheiten bis 2034
Beeden-Schwarzenbach	4.920	258	-82	0	176

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Kreisstadt Homburg; hier Betrachtung nur für Stadtteil; die Betrachtung für den gesamten „Bezirk“ als Kernzone des Verdichtungsraumes zeigt noch größeren Bedarf.

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen)</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im nahen Umfeld des Geltungsbereiches (Siedlungsraum): keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand Oktober 2019), die nächstgelegenen Fundorte innerhalb der Blies- bzw. Erbachaue belegen Vorkommen der FFH-Anhang II-Arten Spanische Flagge (<i>Euplagia quadripunctaria</i>) und Grüne Keiljungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>); entlang der Bahnlinie Homburg - Zweibrücken sind Vorkommen der Schlingnatter bekannt</li> <li>auch keine älteren Fundortbelege des ABSP im näheren Umfeld; aus den frühen 90er Jahren liegen innerhalb der Bliesau mehrere Nachweise von Wiesenbrütern vor, wie dem Kiebitz, dem Braunkehlchen, dem Feldschwirl und dem Wiesenpieper</li> <li>keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen</li> <li>kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen, nächstgelegene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches</li> </ul>
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG  Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage von Schwarzenbach an der stark befahrenen B 423 (Einöder Str.)</li> <li>die Fläche ist praktisch komplett versiegelt bzw. teilversiegelt (Schotterfläche)</li> <li>Nutzung durch Gebrauchtwagenhändler als PKW-Stell- bzw. Ausstellungsfläche mit Geschäftsgebäude</li> <li>die einzigen Grünstrukturen sind 2 straßenbegleitende Zierbäume</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im innerörtlichen Bereich von Homburg-Schwarzenbach mit stark versiegeltem Umfeld und geringem Anteil an Grünstrukturen</li> <li>• hohes Verkehrsaufkommen durch stark befahrene B 423</li> <li>• daher starke Stör- und Lärmdisposition, auch durch Fahrzeugbewegungen oder Kunden während der Geschäftszeiten</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche praktisch komplett versiegelt bzw. geschottert und daher ohne Grünstrukturen</li> <li>• lediglich 2 straßenbegleitende Zierbäume, die allenfalls von sehr störungstoleranten Vogelarten als Nistplatz nutzbar sind</li> <li>• Baumhöhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse sind an beiden Bäumen nicht ausgebildet</li> <li>• Gebäude ohne erkennbare Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse</li> <li>• Fläche daher auch als Teillebensraum (Vögel, evtl. Fledermäuse) praktisch ohne Bedeutung</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der innerörtlichen Lage und dem fehlenden Angebot an Brut- und Quartiermöglichkeiten kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach Nr. 2 und 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich ausgeschlossen werden; dies gilt nicht nur für die den Planungsraum allenfalls als Jagd-/Nahrungsraum nutzenden (insektivoren und störungstoleranten) Vögel sowie die synantropen Fledermäuse, sondern auch für alle anderen grundsätzlich planungsrelevante Artengruppen Reptilien, Amphibien, Säuger und Insekten</li> <li>• von einer Nutzung des Planungsbereiches als Jagdhabitat durch synantropen Fledermausarten ist auszugehen, eine besondere Qualität lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld jedoch nicht ausmachen</li> <li>• auch wenn die begrenzten Nahrungsressourcen (Insekten) auf der Fläche durch die o. g. Artengruppen genutzt werden sollten, ist aufgrund der Agilität auch das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG im Falle von Baumaßnahmen nicht einschlägig</li> <li>• Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Mischbaufläche.</li> <li>• Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ (1978), der an der Ecke Einöder Straße / Erikastraße ein Mischgebiet festsetzt. Insbesondere das im Bebauungsplan „Auf der Heide“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen lassen jedoch nicht die Realisierung des geplanten Mehrfamilienhauses zu. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit erforderlich.</li> <li>• Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Auf der Heide“ (1978).</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Heide“, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes mit Wohnbebauung an die Kreisstadt Homburg herangetreten.

Das Plangebiet, welches inmitten eines Wohngebietes liegt, ist von dem KFZ-Dienstleistungsbetrieb im Bestand und unmittelbar angrenzender Mehrfamilienhaubebauung geprägt. Da das Grundstück im Bestand lediglich als Stellfläche dient und dies zeitgemäßen Anforderungen an innerörtliche Dichte nicht mehr genügt, bietet sich der Neubau eines Wohngebäudes auf der Fläche an. Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzung (Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und nicht störende Gewerbebetriebe) nur wenige Vorhaben.

- Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein.
- Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.

Dem wird durch die Realisierung eines Mehrfamilienhauses in dem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet an der Ecke Einöder Straße / Erikastraße Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z.B. eine gewerbliche Nutzung, ist hier aufgrund der geringen Fläche kaum realisierbar und städtebaulich böten sich attraktivere und eher vertretbare Standortalternativen in der Kreisstadt Homburg an.

Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Umnutzung einer ursprünglich mischgenutzten Fläche wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Mischbaufläche dar. Die planerische Zielvorstellung des vorbereiteten Bauleitplanes wird weiterhin, jedoch an anderer Stelle, gewahrt. Darüber hinaus setzt der bestehende Bebauungsplan „Auf der Heide“ (1978) für die Umgebung (auch in Bereichen die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt sind) als Allgemeines Wohngebiet fest. Die im Bebauungsplan festgesetzte Mischnutzung (MI) ist im Bestand nur ansatzweise erfüllt, auf der kleinteiligen Fläche allerdings auch schwierig umsetzbar.

Die Standortfaktoren für Wohnnutzung sind günstig. Es handelt sich um eine etab-

lierte Wohnlage mit gleichzeitig schneller Anbindung an die Homburger Innenstadt per PKW oder ÖPNV (Bushaltestellen „Friedhof“ und „Jugenddorf“ in fußläufiger Entfernung). Auch die Kindertagesstätte „Awo KiTa Schwarzenbach“ liegt noch in der erweiterten Nachbarschaft (ca. 500 m nördlich in der „Alten Reichsstraße“). Die Autobahn ist ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

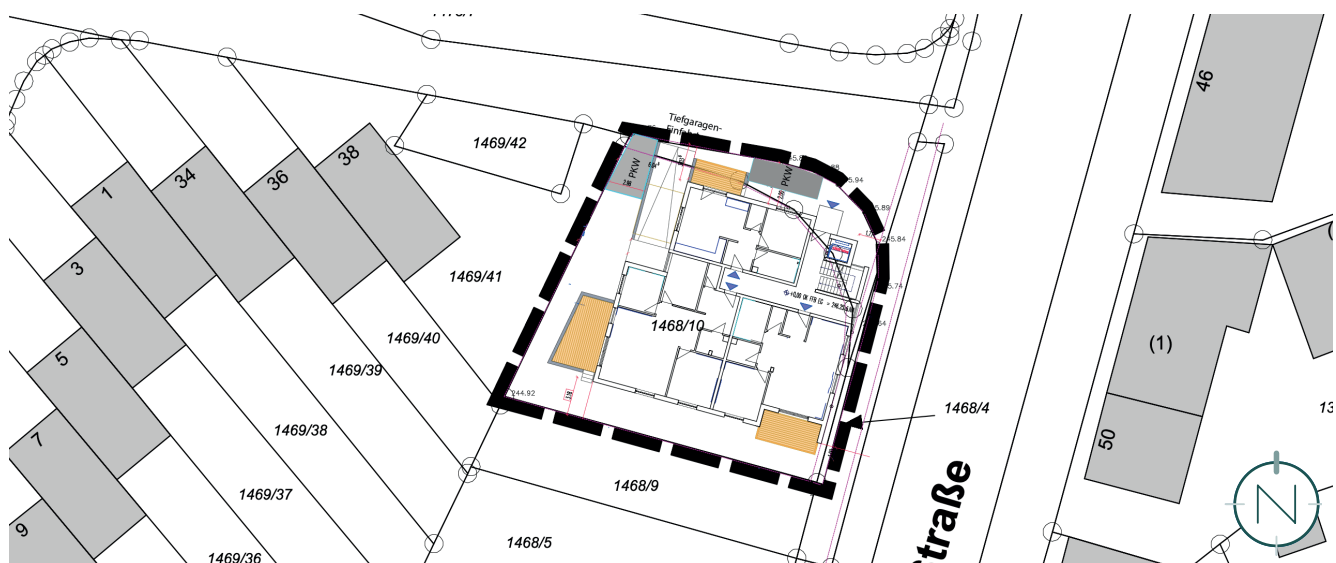
## Städtebauliche Konzeption

Gegenstand des Bauvorhabens auf dem Grundstück Ecke Einöder Straße / Erikastraße ist die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage (Dachgeschoss als Staffgeschoss) mit insgesamt sieben Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten werden sich dabei wie folgt auf die einzelnen Geschosse aufteilen:

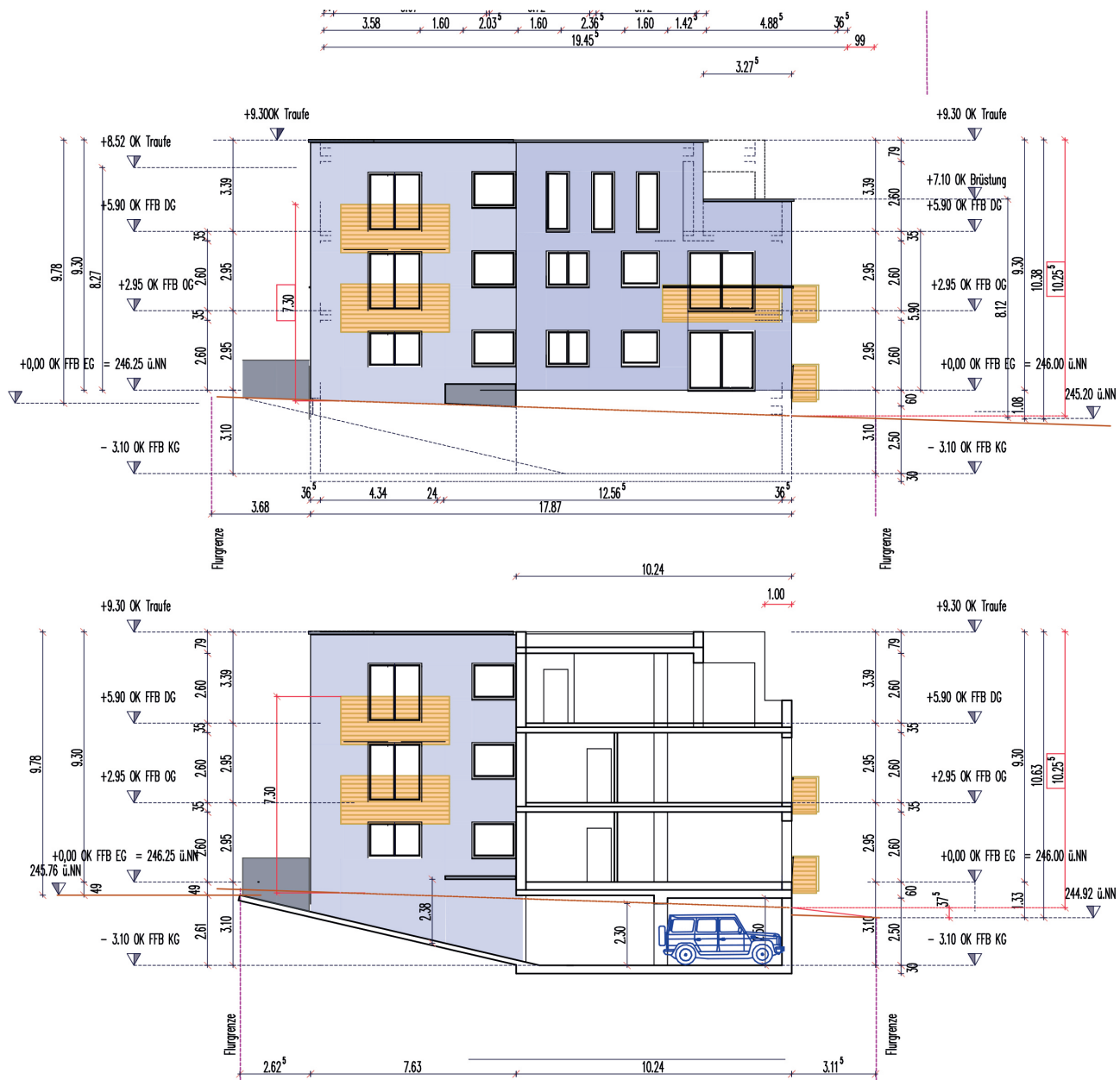
- EG: 3 Wohneinheiten
- OG: 3 Wohneinheiten
- DG: 1 Wohneinheit

Zudem ist ein Kellergeschoss mit Tiefgarage, Abstellräume und Haustechnik sowie einem Anschlussraum vorgesehen.



Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: werkStadt 57, Architekturbüro Ecker, Dipl.-Ing. Gunther u. Ecker, Kohlstraße 27, 66450 Bexbach, Stand der Planung: Oktober 2019; Bearbeitung: Kernplan





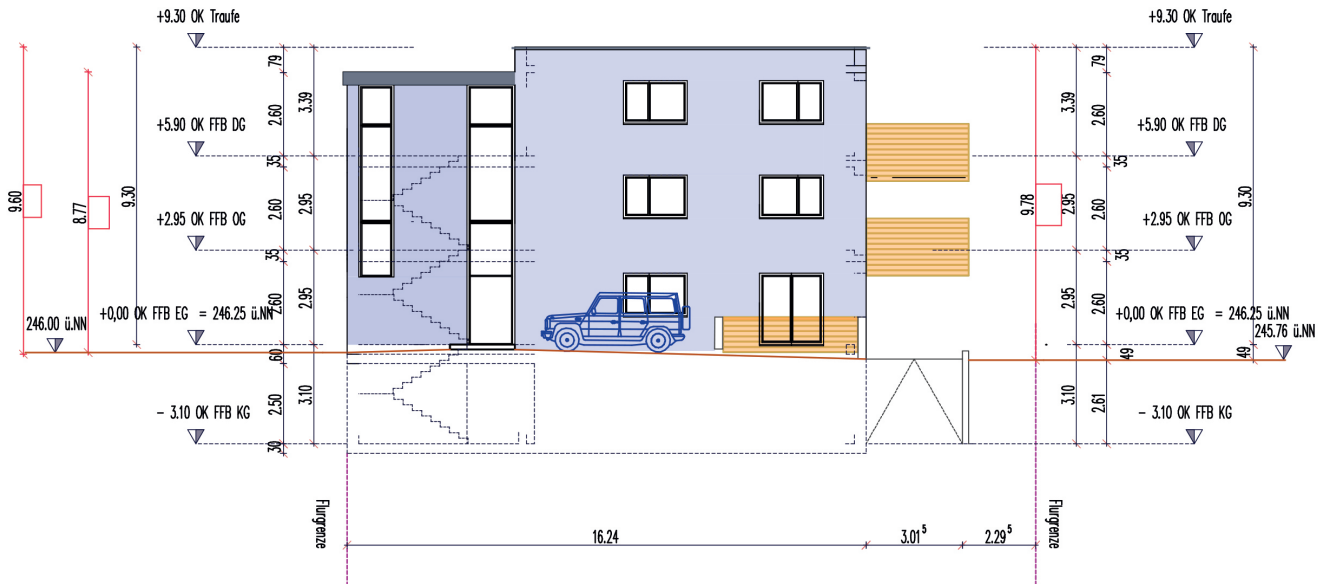
Ansicht von Westen (Erikastraße 38), Quelle: werkStadt 57, Architekturbüro Ecker, Dipl.-Ing. Gunther u. Ecker, Kohlstraße 27, 66450 Bexbach, Stand der Planung: Oktober 2019

Die geforderten Stellplätze werden über neun Tiefgaragenstellplätze und zwei oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt.

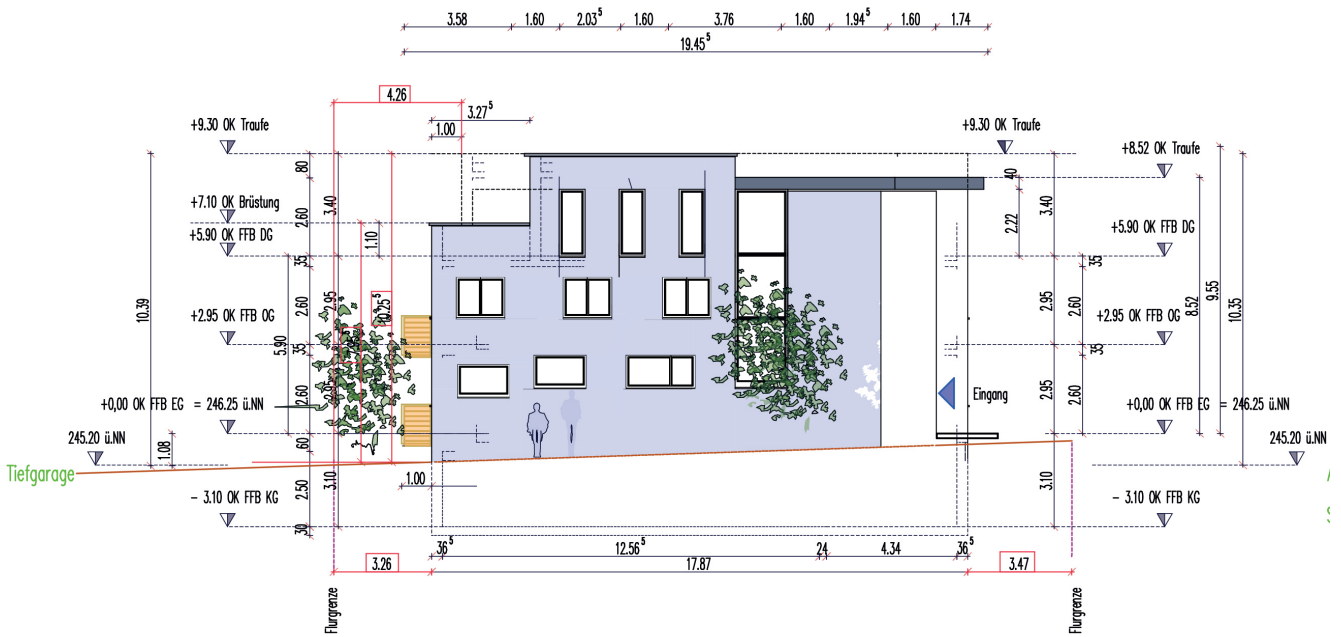
Die Anordnung des Baukörpers orientiert sich an der Straßenflucht der Einöderstraße.

Zur Einhaltung der Abstandsflächen ist die Südfront in Höhe der Brüstung um ein Meter zurückversetzt.

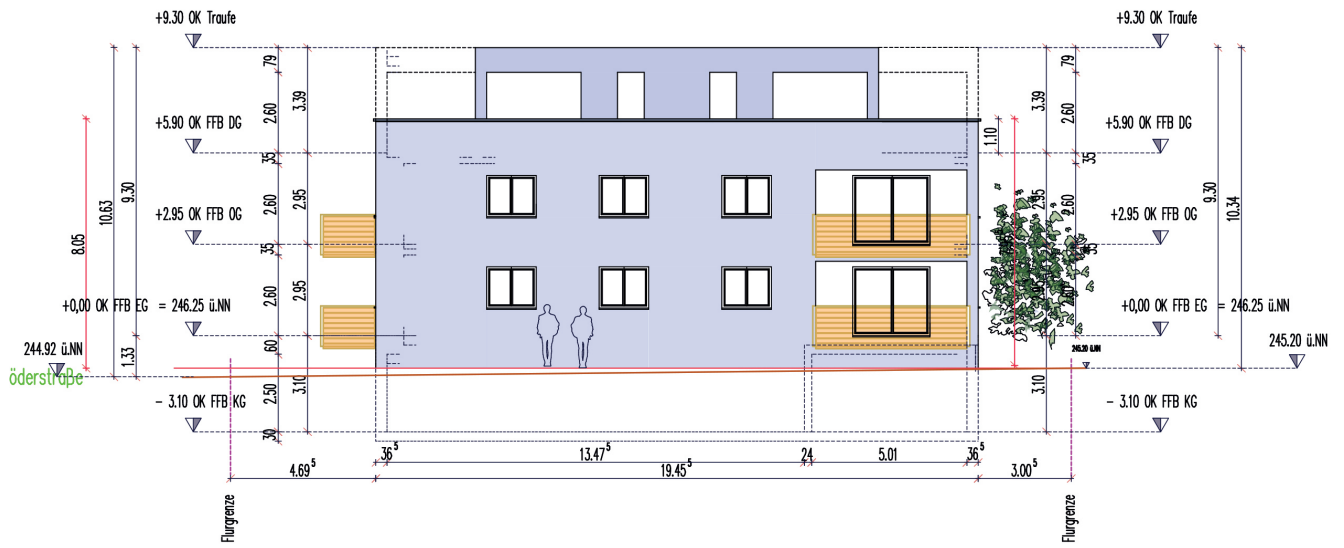
(Quelle: Konzeptbeschreibung „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“, Stand: Oktober 2019, werkStadt 57, Architekturbüro Ecker, Dipl.-Ing. Gunther u. Ecker, Kohlstraße 27, 66450 Bexbach).



Ansicht von Norden (Erikastraße), Quelle: werkStadt 57, Architekturbüro Ecker, Dipl.-Ing. Gunther u. Ecker, Kohlstraße 27, 66450 Bexbach, Stand der Planung: Oktober 2019



Ansicht von Osten, Einöder Straße, Quelle: werkStadt 57, Architekturbüro Ecker, Dipl.-Ing. Gunther u. Ecker, Kohlstraße 27, 66450 Bexbach, Stand der Planung: Oktober 2019



Ansicht von Süden, Einöder Straße 27, Quelle: werkStadt 57, Architekturbüro Ecker, Dipl.-Ing. Gunther u. Ecker, Kohlstraße 27, 66450 Bexbach, Stand der Planung: Oktober 2019

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzun-

gen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

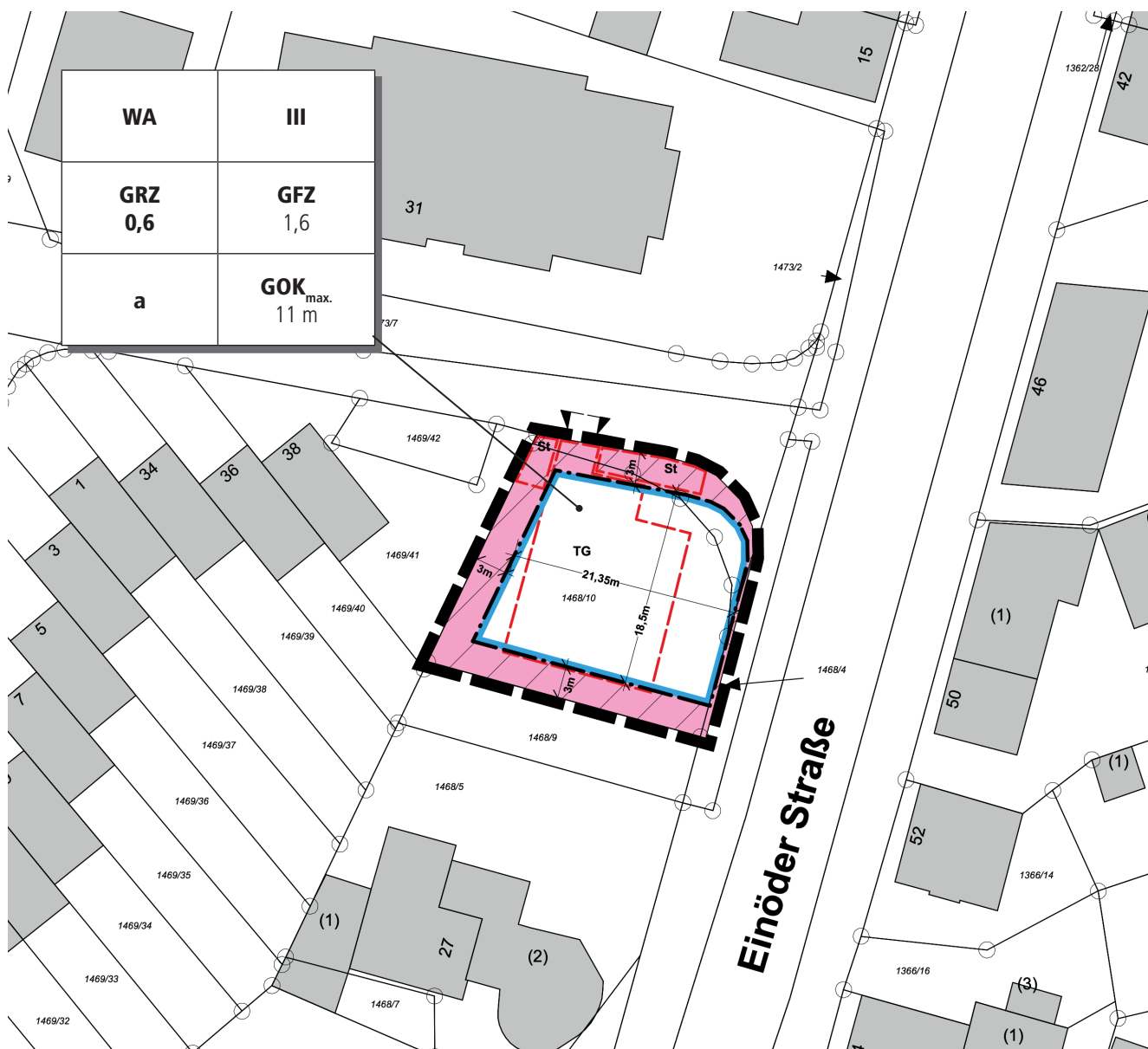
Analog § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Mehrfamilienhauses.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind am Standort „Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten grundsätzlich denkbar (z.B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesent-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

lich stören. Dem Ziel der Realisierung einer typischen innerörtlichen Wohnnutzung mit weiteren verträglichen Nutzungen wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes somit Rechnung getragen. Der Bestands-Bebauungsplan „Auf der Heide“ (1978) setzt zwar für das Plangebiet ein Mischgebiet fest, allerdings für große Teile der Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet. Daraus ergibt sich eine Verträglichkeit der neuen Planung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Die Standortfaktoren, die sich aus der städtischen Lage des Standortes ergeben (u.a. schnelle Anbindung zur Innenstadt, Nachbarschaft zur Betreuungseinrichtung...) können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Es sind jedoch nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht gewünscht. Dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die

Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist somit im Vergleich zu den Bemessungsobergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erhöht.

Insbesondere aufgrund

- des beschränkten Raumangebotes, das aus der umgebenden Bestandsbebauung resultiert und
- der städtebaulich verdichteten Nachnutzung

geht auch mit der Neubebauung eine stärkere Verdichtung hervor.

Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation - und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung - Rechnung getragen.

Darüber hinaus war das Grundstück in der Vergangenheit bereits aufgrund der gewerbetypischen Nutzung als Stellplatzfläche mit Schotter teilversiegelt.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweck-

entsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Die Überschreitung der Bemessungsobergrenze der GRZ (§ 17 BauNVO) wird auch durch die Größe der geplanten Tiefgarage und der geplanten Stellplatzfläche hervorgerufen - dies ist zur Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Die Überschreitung der Bemessungsobergrenze ist diesbezüglich laut BauNVO möglich – im Einzelfall dürfen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die definierte Obergrenze der GRZ weiter überschreiten (§ 19 Abs. 4 S.4 BauNVO). Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit des geplanten Mehrfamilienhauses zu gewährleisten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dadurch, dass die Überschreitung der Bemessungsobergrenze der GRZ (§ 17 BauNVO) auch durch die geplante Tiefgarage und Stellplatzfläche hervorgerufen wird, führt die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,6 beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Dach- und Stellplätze sind zu begrünen und je 150 m<sup>2</sup> angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen (s. Festsetzungen bei Anpflanzungen).

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden.

Die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 überschreitet die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Insbesondere aufgrund

- des beschränkten Raumangebotes, das aus der umgebenden Bestandsbebauung resultiert und

- der städtebaulich verdichteten Nachnutzung

geht auch mit der Neubebauung eine stärkere Verdichtung hervor.

Mit der Überschreitung der Geschossflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation - und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung - Rechnung getragen.

Darüber hinaus war das Grundstück in der Vergangenheit bereits aufgrund der gewebetypischen Nutzung als Stellplatzfläche mit Schotter teilversiegelt.

Eine geringere Geschossflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist stadtnah gelegen, gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und von Wohnnutzung umgeben. Diese Standortfaktoren können durch die festgesetzte GFZ so voll ausgeschöpft werden.

Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung, im Einklang mit einem schonenden Umgang mit Natur und Boden.

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,6 wird insgesamt der städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung entsprochen. Eine geringere Geschossflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzung der GFZ nicht beeinträchtigt.

Auch hier wirkt insbesondere die Dachbegrünung ausgleichend.

### Zahl der Vollgeschosse

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung

zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

### Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung der Einöder Straße, eine abweichende Bauweise vorgesehen.

In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung einseitig an der Einöder Straße zulässig. Die Abstandsflächen können, unter Einhaltung der Vorgaben der LBO, auf der Straßenfläche liegen. Dadurch wird im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, die sich hinsichtlich ihrer Fluchtlinie am Bestand orientiert.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich exakt an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Der alte Bebauungsplan hat keine flexible Bebauung ermöglicht. Zuvor orientierte sich das Baufenster an einem Bestandsgebäude, dass bereits vor mehreren Dekaden abgerissen wurde. Es wurde so präzise und eigentümlich festgesetzt, dass es eine zeitgemäße Überbauung beinahe unmöglich macht. Die neuen Baugrenzen orientieren sich am umliegenden Bestand und an der Raumkante entlang der Einöder Straße.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außer-

halb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Terrasse), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind nur in dem dafür vorgesehen Bereich in der Erikastraße zulässig.

Dies dient der Vermeidung von Ein- und Ausfahrtbereichen unmittelbar an der Einöder Straße.

### Flächen für Stellplätze

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Für 7 Wohnungen sind demnach 10,5 Stellplätze erforderlich. Das Planvorhaben sieht den Neubau einer Wohnanlage mit 7 Wohnungen und 9 Tiefgaragenstellplätzen sowie 2 Außenstellplätzen vor. Es werden somit ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

### Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ergänzend zur Festsetzung der Flächen für Stellplätze werden Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten festgesetzt. Dies dient ebenfalls der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein zusätzliches unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von Seiten der Erikastraße.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplätze und der Begrünung des Flachdachs zur naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfra-

struktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Dies hält der Kreisstadt langfristig die Option die Trennung der Kanalisation von Niederschlags- und Abwasserentsorgung umzusetzen.

Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. grelle Farbtöne) verhindern. Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze vorgesehen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. die Einöder Straße und die Erikastraße als angrenzende Straßen, dienen ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt bzw. angepasst, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan

kommt dieser Forderung nach. Da im Plangebiet keine Bebauung mehr besteht und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche den zeitgemäßen Anforderungen nicht mehr genügt, wird die Fläche für eine Umnutzung/ Nachverdichtung bereitgestellt. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Zuschnitt werden stadtnah nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Homburg wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der Nutzung als reine Stellplatz- und Ausstellungsfläche eingeschränkt.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einer modernen Wohnanlage und durch die architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Durch die gestaffelte Höhe und die Gliederung des Baukörpers werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden.

Auch die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der oberirdischen Stellplätze und des Flachdachs...) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung/ Umnutzung einer fast vollständig versiegelten und überbauten Fläche in innerörtlicher Lage.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Teil-Versiegelung und Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzungen, Straßen,...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.



Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung des geplanten Mehrfamilienhauses wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Die Einöder Straße ist als Bundesstraße für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Um den Verkehrsfluss in der Einöder Straße nicht zu beeinträchtigen erfolgt die Grundstückszufahrt primär über die Erikastraße.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes - in einer Tiefgarage unter dem Mehrfamilienhaus und auf einer oberirdischen Stellplatzfläche - geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Einöder Straße und in den umliegenden Straßen vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen

durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierbare Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Das Grundstück ist durch Schotterflächen und teilweise Asphaltierung teilversiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet mit dem Bau des Mehrfamilienhauses insgesamt eine Nachverdichtung statt, wodurch jedoch keine größeren zusätzlichen Versiegelungen stattfinden. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Eingrünung der Stellplätze, die Begrünung des Dachs, der Anpflanzung von Bäumen und in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Die derzeitige Gebietsart, die auch drittschützende Wirkung hat, wird durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ersetzt. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Umnutzung / Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Kreisstadt / der Vorhabenträger der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

## **Fazit**

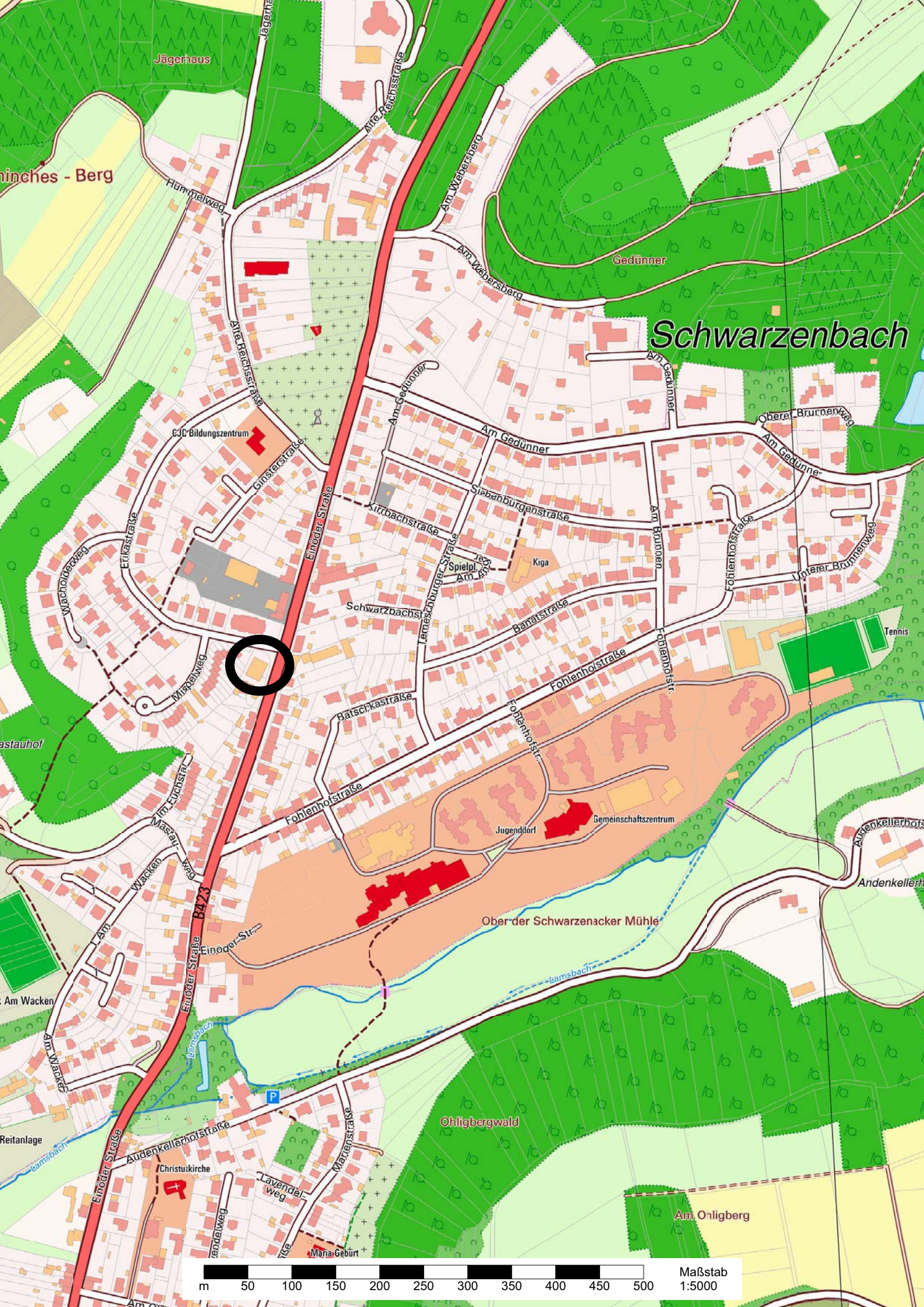
Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Homburg zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

## Lageplan, o.M.

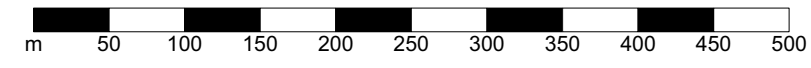
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße“ in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Beeden-Schwarzenbach



Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



# Schwarzenbach



Maßstab 1:5000

Jägerhaus

inches - Berg

Gedünner

Hummelweg

Jägerhaus

Alte Reichsstraße

Am Webersberg

Am Gedünner

Hummelweg

Alte Reichsstraße

GJC Bildungszentrum

Cinisterstraße

Am Gedünner

Am Gedünner

Am Gedünner

Oberer Brunnenweg

Am Gedünner

Erikastraße

Kirchbachstraße

Stabenbürgenstraße

Wacholderweg

Lemeschurger Straße

Am Kiga

Mispelweg

Schwarzbachst

Bamatstraße

Fohlenhostraße

Unterer Brunnenweg

astauhof

Tennis

Batschkastraße

Fohlenhostraße

Fohlenhostraße

Fohlenhostr.

im Fuchst

Fohlenhostraße

Jugenddorf

Gemeinschaftszentrum

Andenkellerhof

Andenkellerh

Ober der Schwarzenacker Mühle

Einöder-Str

Lamsbach

Am Wacken

Einöder Straße B473

Einöder Straße

Audenkellerhoisstraße

Ohligbergwald

Am Ohligberg

Reitanlage

Christuskirche

Lavendelweg

Maria Geburt

m

50

100

150

200

250

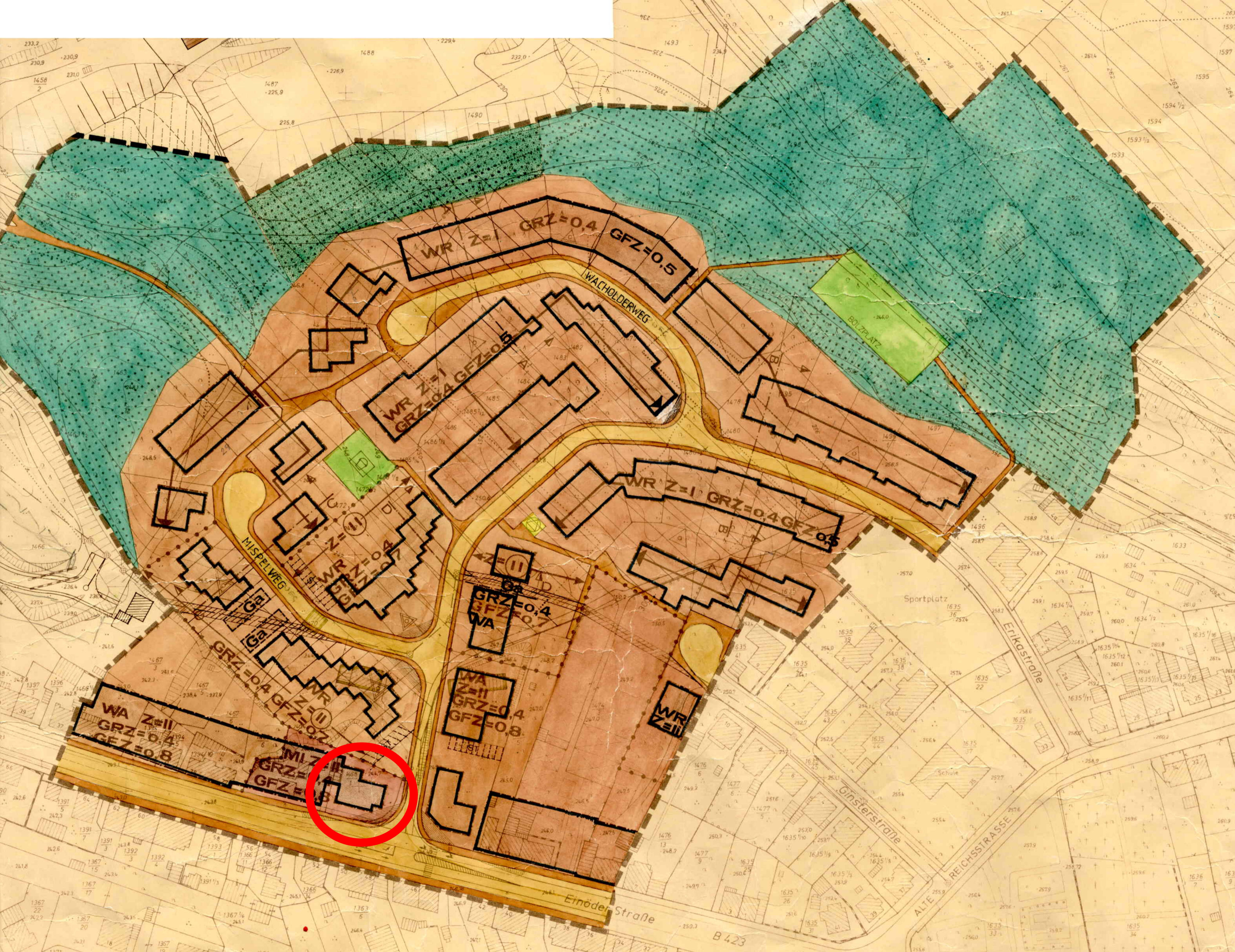
300

350

400

450

500



### ZEICHENERKLÄRUNG

**ART-UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WR** Wohngebiet
- WA** Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- II** Zweifelhäufige Grundstücke
- GRZ** Grundrißzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- 0,9** Geschossflächenzahl
- Ga** Garagen

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- STRASSENFLÄCHEN MIT STRASSENBEDECKUNG
- WEGFLÄCHEN

**WEITERE NUTZUNGSARTEN**

- KINDERSPILPLATZ
- SPORTPLATZ
- BEGRÜNTUNG
- BEGRÜNTUNG MIT STRASSENBEDECKUNG
- WALDFLÄCHE
- WALDFLÄCHE ALS SCHUTZSTREIFEN ZW. WOHNBEBAUUNG UND MASTHOF
- ABTÜRRENDE GEBÄUDE
- GASLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN

**REGELSCHNITTE M = 1:1000**

SCHNITT 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6, 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14, 15-15, 16-16, 17-17, 18-18, 19-19, 20-20, 21-21, 22-22, 23-23, 24-24, 25-25, 26-26, 27-27, 28-28, 29-29, 30-30, 31-31, 32-32, 33-33, 34-34, 35-35, 36-36, 37-37, 38-38, 39-39, 40-40, 41-41, 42-42, 43-43, 44-44, 45-45, 46-46, 47-47, 48-48, 49-49, 50-50, 51-51, 52-52, 53-53, 54-54, 55-55, 56-56, 57-57, 58-58, 59-59, 60-60, 61-61, 62-62, 63-63, 64-64, 65-65, 66-66, 67-67, 68-68, 69-69, 70-70, 71-71, 72-72, 73-73, 74-74, 75-75, 76-76, 77-77, 78-78, 79-79, 80-80, 81-81, 82-82, 83-83, 84-84, 85-85, 86-86, 87-87, 88-88, 89-89, 90-90, 91-91, 92-92, 93-93, 94-94, 95-95, 96-96, 97-97, 98-98, 99-99, 100-100, 101-101, 102-102, 103-103, 104-104, 105-105, 106-106, 107-107, 108-108, 109-109, 110-110, 111-111, 112-112, 113-113, 114-114, 115-115, 116-116, 117-117, 118-118, 119-119, 120-120, 121-121, 122-122, 123-123, 124-124, 125-125, 126-126, 127-127, 128-128, 129-129, 130-130, 131-131, 132-132, 133-133, 134-134, 135-135, 136-136, 137-137, 138-138, 139-139, 140-140, 141-141, 142-142, 143-143, 144-144, 145-145, 146-146, 147-147, 148-148, 149-149, 150-150, 151-151, 152-152, 153-153, 154-154, 155-155, 156-156, 157-157, 158-158, 159-159, 160-160, 161-161, 162-162, 163-163, 164-164, 165-165, 166-166, 167-167, 168-168, 169-169, 170-170, 171-171, 172-172, 173-173, 174-174, 175-175, 176-176, 177-177, 178-178, 179-179, 180-180, 181-181, 182-182, 183-183, 184-184, 185-185, 186-186, 187-187, 188-188, 189-189, 190-190, 191-191, 192-192, 193-193, 194-194, 195-195, 196-196, 197-197, 198-198, 199-199, 200-200, 201-201, 202-202, 203-203, 204-204, 205-205, 206-206, 207-207, 208-208, 209-209, 210-210, 211-211, 212-212, 213-213, 214-214, 215-215, 216-216, 217-217, 218-218, 219-219, 220-220, 221-221, 222-222, 223-223, 224-224, 225-225, 226-226, 227-227, 228-228, 229-229, 230-230, 231-231, 232-232, 233-233, 234-234, 235-235, 236-236, 237-237, 238-238, 239-239, 240-240, 241-241, 242-242, 243-243, 244-244, 245-245, 246-246, 247-247, 248-248, 249-249, 250-250, 251-251, 252-252, 253-253, 254-254, 255-255, 256-256, 257-257, 258-258, 259-259, 260-260, 261-261, 262-262, 263-263, 264-264, 265-265, 266-266, 267-267, 268-268, 269-269, 270-270, 271-271, 272-272, 273-273, 274-274, 275-275, 276-276, 277-277, 278-278, 279-279, 280-280, 281-281, 282-282, 283-283, 284-284, 285-285, 286-286, 287-287, 288-288, 289-289, 290-290, 291-291, 292-292, 293-293, 294-294, 295-295, 296-296, 297-297, 298-298, 299-299, 300-300, 301-301, 302-302, 303-303, 304-304, 305-305, 306-306, 307-307, 308-308, 309-309, 310-310, 311-311, 312-312, 313-313, 314-314, 315-315, 316-316, 317-317, 318-318, 319-319, 320-320, 321-321, 322-322, 323-323, 324-324, 325-325, 326-326, 327-327, 328-328, 329-329, 330-330, 331-331, 332-332, 333-333, 334-334, 335-335, 336-336, 337-337, 338-338, 339-339, 340-340, 341-341, 342-342, 343-343, 344-344, 345-345, 346-346, 347-347, 348-348, 349-349, 350-350, 351-351, 352-352, 353-353, 354-354, 355-355, 356-356, 357-357, 358-358, 359-359, 360-360, 361-361, 362-362, 363-363, 364-364, 365-365, 366-366, 367-367, 368-368, 369-369, 370-370, 371-371, 372-372, 373-373, 374-374, 375-375, 376-376, 377-377, 378-378, 379-379, 380-380, 381-381, 382-382, 383-383, 384-384, 385-385, 386-386, 387-387, 388-388, 389-389, 390-390, 391-391, 392-392, 393-393, 394-394, 395-395, 396-396, 397-397, 398-398, 399-399, 400-400, 401-401, 402-402, 403-403, 404-404, 405-405, 406-406, 407-407, 408-408, 409-409, 410-410, 411-411, 412-412, 413-413, 414-414, 415-415, 416-416, 417-417, 418-418, 419-419, 420-420, 421-421, 422-422, 423-423, 424-424, 425-425, 426-426, 427-427, 428-428, 429-429, 430-430, 431-431, 432-432, 433-433, 434-434, 435-435, 436-436, 437-437, 438-438, 439-439, 440-440, 441-441, 442-442, 443-443, 444-444, 445-445, 446-446, 447-447, 448-448, 449-449, 450-450, 451-451, 452-452, 453-453, 454-454, 455-455, 456-456, 457-457, 458-458, 459-459, 460-460, 461-461, 462-462, 463-463, 464-464, 465-465, 466-466, 467-467, 468-468, 469-469, 470-470, 471-471, 472-472, 473-473, 474-474, 475-475, 476-476, 477-477, 478-478, 479-479, 480-480, 481-481, 482-482, 483-483, 484-484, 485-485, 486-486, 487-487, 488-488, 489-489, 490-490, 491-491, 492-492, 493-493, 494-494, 495-495, 496-496, 497-497, 498-498, 499-499, 500-500, 501-501, 502-502, 503-503, 504-504, 505-505, 506-506, 507-507, 508-508, 509-509, 510-510, 511-511, 512-512, 513-513, 514-514, 515-515, 516-516, 517-517, 518-518, 519-519, 520-520, 521-521, 522-522, 523-523, 524-524, 525-525, 526-526, 527-527, 528-528, 529-529, 530-530, 531-531, 532-532, 533-533, 534-534, 535-535, 536-536, 537-537, 538-538, 539-539, 540-540, 541-541, 542-542, 543-543, 544-544, 545-545, 546-546, 547-547, 548-548, 549-549, 550-550, 551-551, 552-552, 553-553, 554-554, 555-555, 556-556, 557-557, 558-558, 559-559, 560-560, 561-561, 562-562, 563-563, 564-564, 565-565, 566-566, 567-567, 568-568, 569-569, 570-570, 571-571, 572-572, 573-573, 574-574, 575-575, 576-576, 577-577, 578-578, 579-579, 580-580, 581-581, 582-582, 583-583, 584-584, 585-585, 586-586, 587-587, 588-588, 589-589, 590-590, 591-591, 592-592, 593-593, 594-594, 595-595, 596-596, 597-597, 598-598, 599-599, 600-600, 601-601, 602-602, 603-603, 604-604, 605-605, 606-606, 607-607, 608-608, 609-609, 610-610, 611-611, 612-612, 613-613, 614-614, 615-615, 616-616, 617-617, 618-618, 619-619, 620-620, 621-621, 622-622, 623-623, 624-624, 625-625, 626-626, 627-627, 628-628, 629-629, 630-630, 631-631, 632-632, 633-633, 634-634, 635-635, 636-636, 637-637, 638-638, 639-639, 640-640, 641-641, 642-642, 643-643, 644-644, 645-645, 646-646, 647-647, 648-648, 649-649, 650-650, 651-651, 652-652, 653-653, 654-654, 655-655, 656-656, 657-657, 658-658, 659-659, 660-660, 661-661, 662-662, 663-663, 664-664, 665-665, 666-666, 667-667, 668-668, 669-669, 670-670, 671-671, 672-672, 673-673, 674-674, 675-675, 676-676, 677-677, 678-678, 679-679, 680-680, 681-681, 682-682, 683-683, 684-684, 685-685, 686-686, 687-687, 688-688, 689-689, 690-690, 691-691, 692-692, 693-693, 694-694, 695-695, 696-696, 697-697, 698-698, 699-699, 700-700, 701-701, 702-702, 703-703, 704-704, 705-705, 706-706, 707-707, 708-708, 709-709, 710-710, 711-711, 712-712, 713-713, 714-714, 715-715, 716-716, 717-717, 718-718, 719-719, 720-720, 721-721, 722-722, 723-723, 724-724, 725-725, 726-726, 727-727, 728-728, 729-729, 730-730, 731-731, 732-732, 733-733, 734-734, 735-735, 736-736, 737-737, 738-738, 739-739, 740-740, 741-741, 742-742, 743-743, 744-744, 745-745, 746-746, 747-747, 748-748, 749-749, 750-750, 751-751, 752-752, 753-753, 754-754, 755-755, 756-756, 757-757, 758-758, 759-759, 760-760, 761-761, 762-762, 763-763, 764-764, 765-765, 766-766, 767-767, 768-768, 769-769, 770-770, 771-771, 772-772, 773-773, 774-774, 775-775, 776-776, 777-777, 778-778, 779-779, 780-780, 781-781, 782-782, 783-783, 784-784, 785-785, 786-786, 787-787, 788-788, 789-789, 790-790, 791-791, 792-792, 793-793, 794-794, 795-795, 796-796, 797-797, 798-798, 799-799, 800-800, 801-801, 802-802, 803-803, 804-804, 805-805, 806-806, 807-807, 808-808, 809-809, 810-810, 811-811, 812-812, 813-813, 814-814, 815-815, 816-816, 817-817, 818-818, 819-819, 820-820, 821-821, 822-822, 823-823, 824-824, 825-825, 826-826, 827-827, 828-828, 829-829, 830-830, 831-831, 832-832, 833-833, 834-834, 835-835, 836-836, 837-837, 838-838, 839-839, 840-840, 841-841, 842-842, 843-843, 844-844, 845-845, 846-846, 847-847, 848-848, 849-849, 850-850, 851-851, 852-852, 853-853, 854-854, 855-855, 856-856, 857-857, 858-858, 859-859, 860-860, 861-861, 862-862, 863-863, 864-864, 865-865, 866-866, 867-867, 868-868, 869-869, 870-870, 871-871, 872-872, 873-873, 874-874, 875-875, 876-876, 877-877, 878-878, 879-879, 880-880, 881-881, 882-882, 883-883, 884-884, 885-885, 886-886, 887-887, 888-888, 889-889, 890-890, 891-891, 892-892, 893-893, 894-894, 895-895, 896-896, 897-897, 898-898, 899-899, 900-900, 901-901, 902-902, 903-903, 904-904, 905-905, 906-906, 907-907, 908-908, 909-909, 910-910, 911-911, 912-912, 913-913, 914-914, 915-915, 916-916, 917-917, 918-918, 919-919, 920-920, 921-921, 922-922, 923-923, 924-924, 925-925, 926-926, 927-927, 928-928, 929-929, 930-930, 931-931, 932-932, 933-933, 934-934, 935-935, 936-936, 937-937, 938-938, 939-939, 940-940, 941-941, 942-942, 943-943, 944-944, 945-945, 946-946, 947-947, 948-948, 949-949, 950-950, 951-951, 952-952, 953-953, 954-954, 955-955, 956-956, 957-957, 958-958, 959-959, 960-960, 961-961, 962-962, 963-963, 964-964, 965-965, 966-966, 967-967, 968-968, 969-969, 970-970, 971-971, 972-972, 973-973, 974-974, 975-975, 976-976, 977-977, 978-978, 979-979, 980-980, 981-981, 982-982, 983-983, 984-984, 985-985, 986-986, 987-987, 988-988, 989-989, 990-990, 991-991, 992-992, 993-993, 994-994, 995-995, 996-996, 997-997, 998-998, 999-999, 1000-1000

STADTBAUAMT HOMBURG/SAAR  
 29.9.1974  
 [Signature]

Kreisstadt Homburg  
Herr Bürgermeister  
Michael Forster  
Am Forum 5  
66424 Homburg

**AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES  
„WOHNBEBAUUNG ECKE EINÖDER STRASSE / ERIKASTRASSE“ IN DER  
KREISSTADT HOMBURG, STADTTEIL BEEDEN-SCHWARZENBACH - ANTRAG AUF  
EINLEITUNG EINES SATZUNGSVERFAHRENS**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in Beeden-Schwarzenbach soll an der Ecke Einöder Straße / Erikastraße, ein Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten errichtet werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Schau- / Stellfläche für Fahrzeuge eines südwestlich angrenzenden KFZ-Betriebes. Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Einöder Straße und der Erikastraße gesichert. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ (1978), welche ein Mischgebiet festsetzt. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. wird eine Teilfläche erwerben, welche aktuell im Eigentum der Stadt ist. Beim Haupt- und Finanzausschuss wurde dem Verkauf bereits zugestimmt.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup>. Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Kreisstadt Homburg anzupassen.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, könnte der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Realisierung des Vorhabens ist nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Aus diesem Grund beantragt der Vorhabenträger, die FDK GmbH, vertreten durch Herrn Markus Moser, Kirrbergerstraße 9, 66424 Homburg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit die Einleitung des entsprechenden Verfahrens nach § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen.

Der Vorhabenträger erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet er sich, das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Genaue vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Für weitere Rückfragen steht der Vorhabenträger Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

Über eine kurzfristige, positive Antwort würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Moser  
FDK GmbH

