

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 m².

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)