

2020/880/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Ausbaubeschluss der Straße "An der Remise"

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	03.12.2020	N
Stadtrat (Entscheidung)	16.12.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass i. S. § 125 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Erschließungsanlage im Bebauungsplan „Westlich der Remise“ vorliegen und der Ausbau des ersten Teilabschnittes sowie die Ausbauplanung der i. R. stehenden Verkehrsflächen beschlossen werden.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 02.02.2005 wurde der erste Teilabschnitt der Erschließungsstraße „An der Remise“ im Stadtrat der Kreisstadt Homburg beschlossen, sodann baulich umgesetzt und im Jahr 2011 fertiggestellt.

Die Lage dieses ersten Teilabschnittes beurteilt sich nach § 34 BauGB. Planungsanlass war seinerzeit die betriebliche Ertüchtigung und Erweiterung der Firma SRP, mit diesem Eigentümer wurde auch ein Erschließungsvertrag beschlossen und umgesetzt.

Die Gesamtverkehrsanlage ist nun nach Fertigstellung des zweiten Teilabschnittes in Gänze ausgebaut. Nach Teilwidmung des ersten Teilabschnittes steht nun auch die öffentliche Widmung der in Rede stehenden Verkehrsfläche an.

Die Gesamtbetrachtung dieser Verkehrsanlage, welche aus den beschriebenen zwei Teilabschnitten besteht ist notwendig, damit Erschließungsbeitragsrechtlich auch noch nicht vom Erschließungsvertrag des ersten Teilabschnittes betroffene Straßenanlieger mit Erschließungsvorteil einbezogen werden können.

Die Erweiterung der Erschließungsanlage als zweiter Teilabschnitt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Remise“.

Die Bebauungsplan-Aufstellung „Westlich der Remise“ erfolgte seinerzeit anlassbezogen, da ein mittelständischer Metallverarbeitungsbetrieb aus Saarbrücken an dieser Stelle Stahlager und Vorkonfektionierung einrichten wollte. Die Ansiedlung der Firma erfolgte aber nicht.

Dennoch galt es dann, ein Bebauungsplan-Gebiet mit Festsetzung Industriegebiet zu erschließen. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2012 rechtskräftig.

Ein Interessent aus der Schweiz hatte vor, im Gebiet Elektroplatinen durch „Schälen“ zu recyceln. Die Firma wollte aber an das nordwestliche Ende des Bebauungsplangebietes, zu dem die im B-Plan festgesetzte Straße nicht reichte. Die Grundstücksparzellierung war für kleinere und mittlere Grundstücke durch den kurzen Straßenverlauf nur nördlich und südlich der Straße möglich. Daraufhin wurde ein Parzellierungsvorschlag der Grundstücke mit einer Verlängerung der

festgesetzten Straße erarbeitet. Durch den Ansiedlungs- und Zeitdruck begründet, wurde damals auf eine Bebauungsplanänderung mit dem Planungsziel einer Verlängerung der festgesetzten Straße verzichtet.

Entsprechend dieses Parzellierungsvorschlages und der darin enthaltenen Verlängerung der Straße wurden Teile des ausschließlich städtischen Eigentums im HFA beraten und verkauft. Die Straße wurde auch entsprechend dieses Parzellierungsvorschlages gebaut. Die Erschließungsanlage geht jedoch über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche des zugrunde liegenden Bebauungsplanes um ca. 130 m hinaus.

Ein neuer Straßennamen ist nicht zu vergeben, denn es handelt sich um die Verlängerung der Straße „An der Remise“, die bereits 2011 endausgebaut wurde.

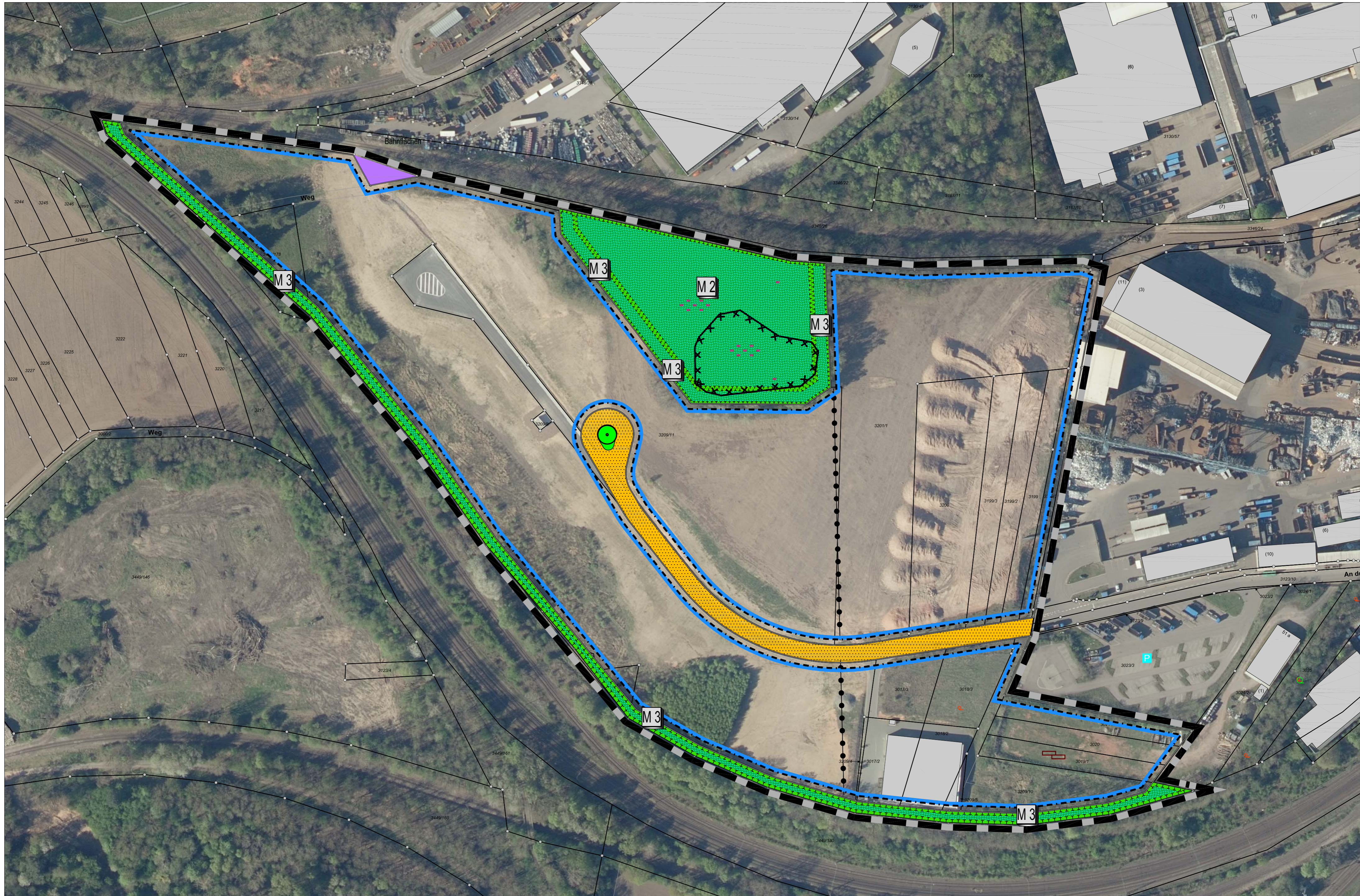
Der Bau einer Straße ist baugenehmigungsfrei und in einer Baugebietsfläche auch außerhalb einer Straßenverkehrsfestsetzung zulässig. Es bedarf dann aber eines Ratsbeschlusses (Ausbaubeschluss) einschl. einer sogenannten „Mini-Abwägung“ analog des § 125 BauGB (Planersatzbeschluss), da mit dem Bau einer Straße immer Rechtsfolgen einhergehen (Widmung, Erschließungsbeiträge, Grundstückseigentum uvm.).

Abwägung:

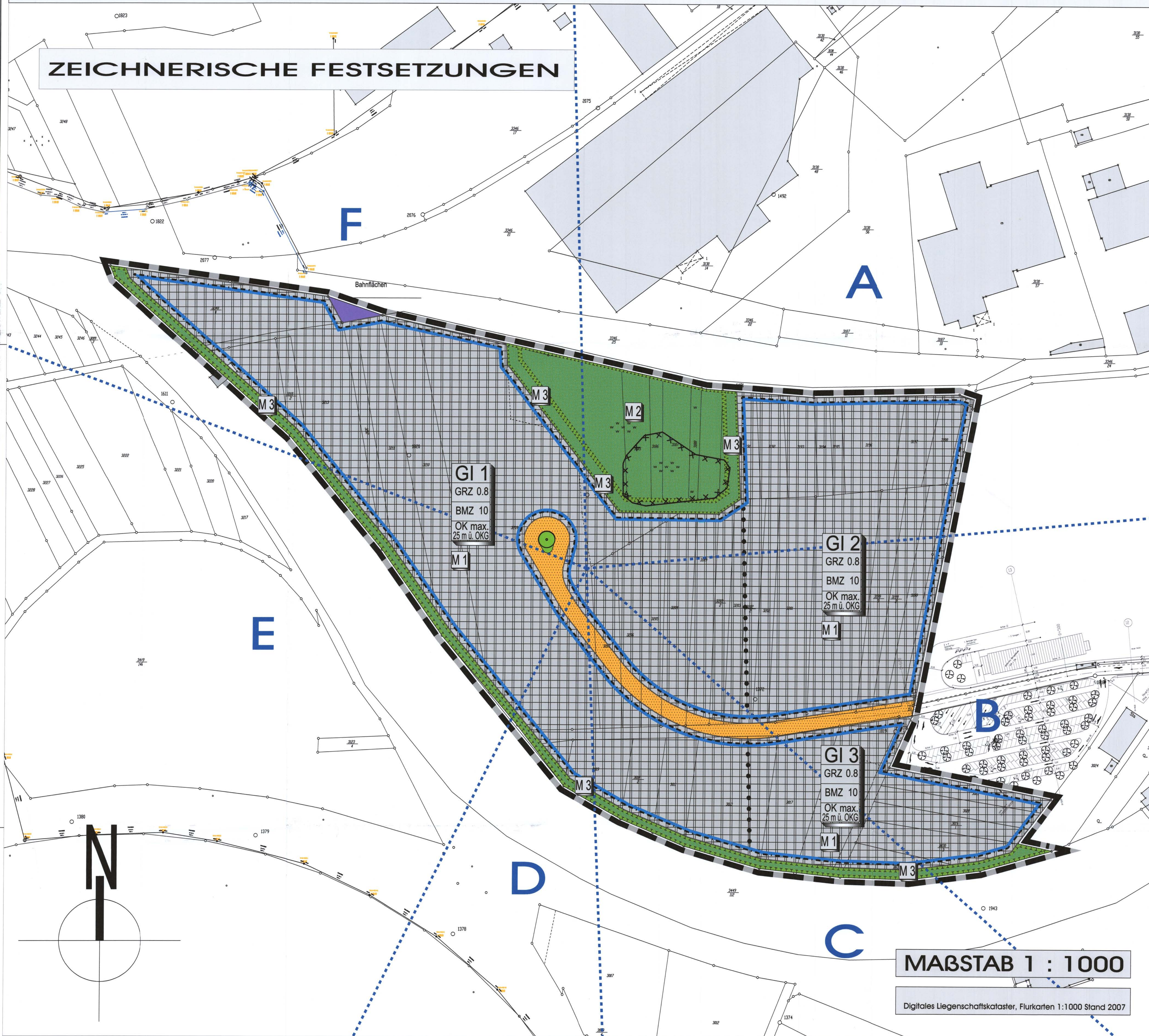
Die an die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebaute Straße wurde ausschließlich auf städtischem Eigentum gebaut und grenzt lediglich an unbebaute Grundstücke in städtischem Eigentum an. Private Belange sind somit nicht betroffen. Somit können keine Widmungs-, Planungs- oder sonstige Rechtskonflikte entstehen, zumal die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge beim Verkauf durch die Stadt geregelt werden können.

Anlage/n

- 1 Erschließungsstraße An der Remise - Überlagerung B-Plan (öffentlich)
- 2 Erschließungsstraße An der Remise - Überlagerung Grundstücksplan (öffentlich)
- 3 B-Plan Westlich der Remise (öffentlich)
- 4 Ausbauplanung An der Remise - Abgrenzung Gesamtanlage (öffentlich)







ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0.8 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - BMZ 10 Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - OK Höhe der baulichen Anlage, Gebäudeoberkante über Oberkante Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei Bodenfinden besteht Anzeigepflicht und das befristete Verbot gem. § 16 und 17 SdSchG.
- Hinweis: Vorsorgliche Überprüfung der Grundstücke durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.
-

ZUSATZKONTINGENTE LÄRM

Richtungssektor	von	bis	Zusatzkontingent tags in dB (A)	Zusatzkontingent nachts in dB (A)
A	358°	98°	8	6
B	98°	131°	0	0
C	131°	178°	11	8
D	178°	207°	8	5
E	207°	291°	15	12
F	291°	358°	9	6

VERFAHENSÜBERSICHT

des Bebauungsplanes "Westlich der Remise"

Dieser Bebauungsplan besteht aus der auf diesem Plan dargestellten Zeichnung und dem danebenstehenden Text.

Der für den Umweltbericht erforderliche Scopingtermin wurde am 04.03.2009 durchgeführt.

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am 06.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Remise" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Das Ministerium für Umwelt ist mit Bericht vom 18.06.2008 bezüglich Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und mit Schreiben gleichen Datums sind die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gehört worden.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 23.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - sind in der Zeit vom 07.07.2008 bis 10.07.2008 durchgeführt worden.

Die Bekanntmachung darüber erfolgte mit der oben Angeführten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich der Remise" die Begründung und den Umweltbericht beschlossen. (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Dieser Beschluss ist am 22.09.2008 bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde die Offenlegung des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes bekannt gemacht.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2008 bis 31.10.2008 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.06.2011 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich der Remise" die Begründung und den Umweltbericht beschlossen. (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2011 bis 08.08.2011 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2011 die vorgebrachten Anregungen geprüft und über das Ergebnis Beschluss gefasst (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KSVG und die Begründung sowie der Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Den Personen, die Anregungen erhoben haben, ist am 13.02.2012 das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

AUSFERTIGUNG

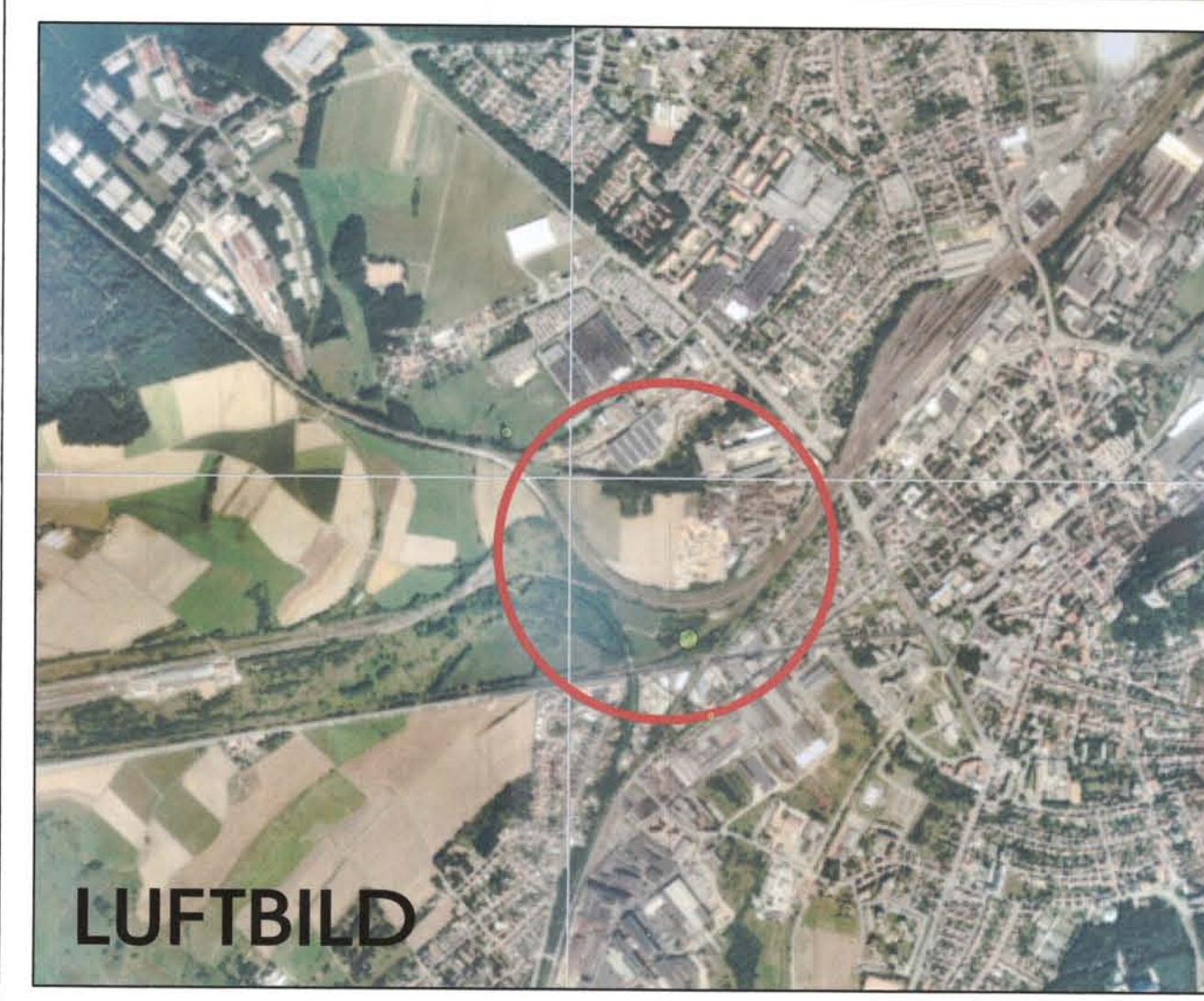
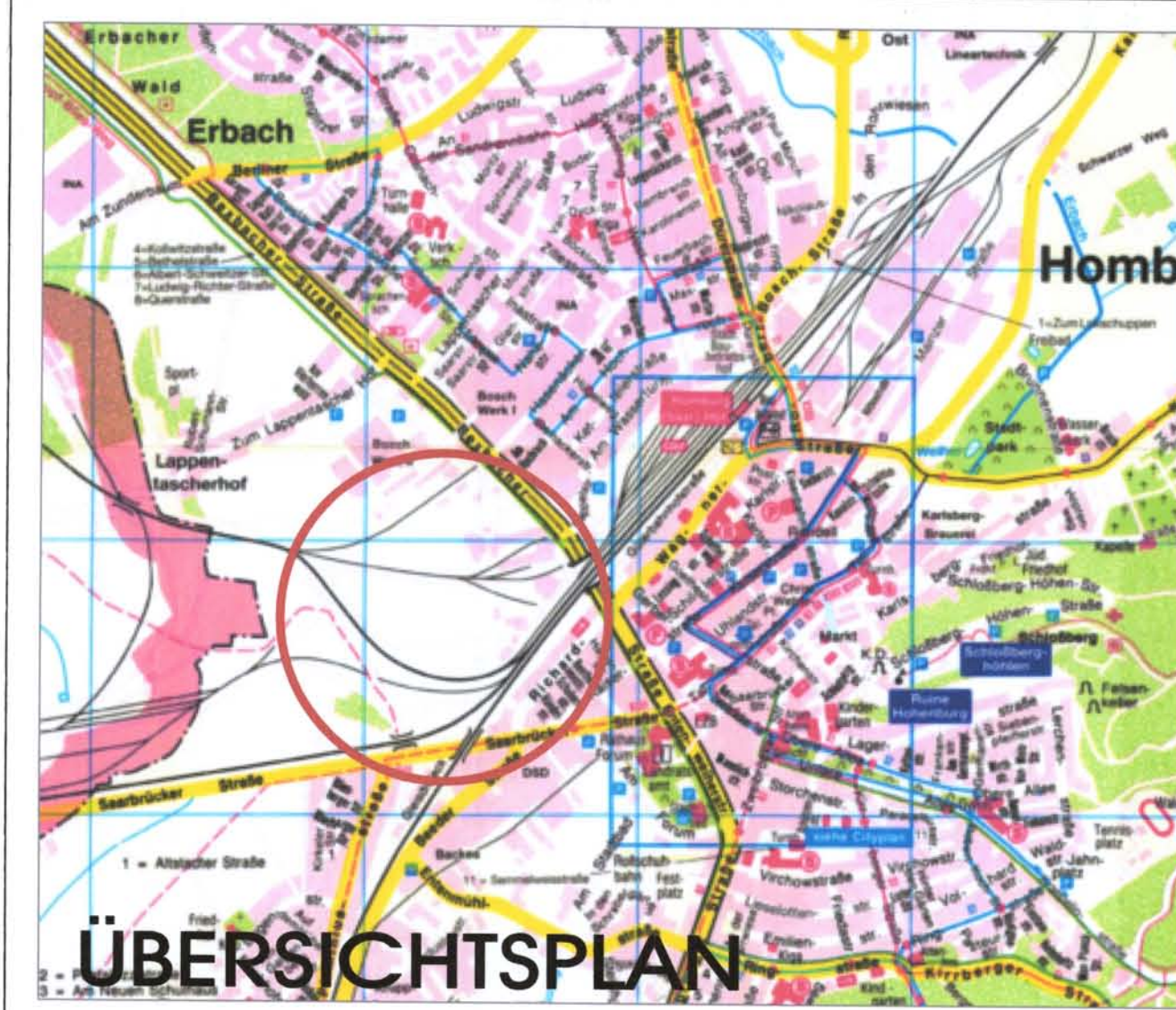
Der Bebauungsplan "Westlich der Remise" wird hiermit ausfertigt.

Der Hinweis, dass der Bebauungsplan während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus bei der Abteilung Stadtplanung, Zimmer 420, Am Forum 5, 66424 Homburg, eingesehen werden kann (§ 12 BauGB), werden gemäß der Bekanntmachungssatzung der Kreisstadt Homburg vom 09.12.2010 im Wochenspiegel Homburg verkündet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB angeordnet.

Homburg, den 13.02.2012

Homburg, den 16.02.2012



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan (Satzung) "WESTLICH DER REMISE"
Kreisstadt Homburg
 Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgende Textteil:

I. Art der baulichen Nutzung
INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)

Flächenbezogener Schalleistungspegel
Geräuschkontingentierung
 gemäß § 1, Absatz 4, Satz 1, Nr. 2 und Satz 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

GI 1 Emissionskontingent tags = 63 dB(A) Emissionskontingent nachts = 52 dB(A)
 GI 2 Emissionskontingent tags = 61 dB(A) Emissionskontingent nachts = 35 dB(A)
 GI 3 Emissionskontingent tags = 60 dB(A) Emissionskontingent nachts = 30 dB(A)

Maßnahmenfläche M 1
 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, davon ausgenommen die überbaubaren Grundstücksflächen, wie sie gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt sind, sind auf den Baugrundstücken

- je 100 qm nicht überbaubarer Fläche mindestens 1 Hochstamm sowie 5 Sträucher zu pflanzen.
- Für alle Neuanpflanzungen sind mindestens ¼ einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Die Maßnahmenfläche M 1 wird wie folgt festgesetzt:
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzenliste Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Viburnum opulus	Schneeball
Acer campestre	Feldahorn	Frangula alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Pinus sylvestris	Kiefer	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Quercus robur	Stieleiche	Cytisus scoparius	Besenginster
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

Maßnahmenfläche M 2
 Das vorhandene Waldchen wird als private Waldfläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M 2 wird wie folgt festgesetzt:

- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Damit wird auch der Empfehlung des Gutachters zur Stadtbiotopkartierung entsprochen, welches einen „Erhalt... des Wildchens... als gliederndes Strukturelement“ fordert.

Maßnahmenfläche M 3
 Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen in einer Breite von 5,00 Meter, a) um die vorhandene und festgesetzte private Waldfläche und b) entlang der südwestlichen Bahngleise, zur Entwicklung von Sandmagerrasenflächen.

Die Maßnahmenfläche M 3 wird wie folgt festgesetzt:

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmenfläche 3 wird festgesetzt, um einer möglichen Isolation der Mauereischenvorkommen entgegenzuwirken, somit werden im Gebiet Ausbreitungskorridore in Form von Sandmagerrasenflächen geschaffen. Als weiter Ort der Ausbreitung bieten sich die Bahngleise südlich außerhalb des geplanten Gewerbegebietes sowie der nördliche Bereich auch außerhalb des Plangebiets im Anschluss an den zu erhaltenden Robinienbestand an.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
 Der im Bebauungsplan nicht erreichte Ausgleich, dies ist ein verbleibendes Defizit von 70068 Punkten, wird über das Öko-Konto der Kreisstadt Homburg abgewickelt, dabei wird folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Öko-Konto-Maßnahme 5: Ohligberg, Schwarzenacker, Aufforstung eines Ackers mit Laubmischwaldarten; 54809 Punkte
- Öko-Konto-Maßnahme 8: Aufforstung Reiskircher Feld, Aufforstung eines Ackers mit Laubmischwaldarten; 15257 Punkte

Erhebung von Kostenersatzbeiträgen
 Die im Bebauungsplan mit M1, M2 und M3 bezeichneten Flächen (Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und der im Bebauungsplan nicht erreichte Ausgleich der über das Ökokonto abgerechnet wird, werden den baulich und gewerblich nutzbaren Grundstücken im Geltungsbereich als Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 nach Maßgabe der Satzung der Kreisstadt Homburg zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 26.11.1998 zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

KREISSTADT HOMBURG (SAAR)

BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER REMISE"

BAU - u. UMWELTAMT ABTEILUNG PLANUNG - u. VERMESSUNG

HOMBURG, den 22.09.2011

SACHBEARBEITER
 ABTEILUNGSLEITERIN
 AMTSLEITER

SCHMITT
 SPES
 BANOWITZ

