

2020/888/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Rollmann / Büro Kernplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zweibrücker Tor", Gemarkung Homburg - Aufstellung

<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

- a) Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor“ in der Gemarkung Homburg wird beschlossen
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor“ wird gebilligt
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Sachverhalt

Mit Posteingang vom 09.11.2020 hat ein Investor einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich Ecke Zweibrücker Tor / Zweibrücker Straße gestellt.

Im Homburger Zentrum soll eine mindergenutzte bzw. brachliegende Fläche für innenstadttypische Nutzungen sowie zu Wohnzwecken wiedernutzbar gemacht werden. Derzeit wird das Plangebiet weitgehend als Parkplatz genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 574/27 und 576/4 und grenzt im Norden an die Straße „Am Zweibrücker Tor“ und im Osten an die Zweibrücker Straße. Der Geltungsbereich umfasst auch einen 0.3 m breiten Streifen der Parzelle 574/14 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Auf dem Grundstück sollen insgesamt drei Gebäude errichtet werden: Im Nordwesten ist im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“ ein 5-geschossiges Gebäude geplant, das nach Süden hin insgesamt 13 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss aufweisen soll. Im südlichen und östlichen Bereich ist zur Einfassung des Plangebietes ein langgezogener 3- bis 6-geschossiger Gebäudekomplex geplant. An der Straße „Am Zweibrücker Tor“ soll ein weiteres 4-geschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

In den Erdgeschossen sind Nutzungen wie z.B. Arztpraxen, Ambulante Pflege, Apotheke, Gewerbe, Reha Sport, KITA, Restaurant/Bar, Café und Bäckerei vorgesehen. Die Obergeschosse sollen für Büros, Gewerbe und Wohnen

einschließlich Betreutem Wohnen genutzt werden und in der Tiefgarage sollen neben Stellplätzen auch z.B. Technikräume untergebracht werden.

Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden soll eine Begegnungsfläche (Shared Space) entstehen, die im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“ barrierefrei erschlossen wird. Im westlichen Bereich ist zur Höhenüberwindung – ausgehend von dem von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ nach Süden hin abzweigenden Weg – die Errichtung einer Treppe erforderlich.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Zweibrücker Tor“, Zweibrücker Straße sowie über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg, der von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigt, geplant und ist gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage soll, entsprechend dem Verkehrsgutachten, entweder im Südwesten des Plangebietes über den bestehenden Weg, über die Straße „Am Zweibrücker Tor“ oder über den Weg/ Zweibrücker Straße erfolgen.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor“ (1968). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.500 m².

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ (1968). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig.

Daher bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ (1968).

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein „Urbanes Gebiet“ (MU) entsprechend § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Dies soll der Unterbringung von Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden.

Die als Anlage beigefügten Unterlagen haben weitgehend den Stand der Beratungen bis zum 13.11.2020, wo eine nochmalige Besprechung im Rathaus stattfand. Sollten sich hieraus noch Änderungen in den Unterlagen ergeben, so werden diese in der Sitzung vom Investor und dem Planungsbüro dargelegt werden.

Der Stadtrat beschließt entsprechend der Beschlussvorschläge a), b), c), und d).

Anlage/n

- 1 Antrag_Einleitung_VerfahrenVBPlan20201106 (öffentlich)
- 2 HOMBPZWEI-LAGEPLAN-18112020 (öffentlich)
- 3 2020.11.16_ZT_Lageplan (öffentlich)
- 4 HOMBPZWEI-PLAN-221020red (öffentlich)
- 5 HOMBPZWEI-BEGR-221020red (öffentlich)
- 6 Bericht_PTV_Zweibrücker-Tor_2020-10-07 (öffentlich)
- 7 PTV_Anlagen_1-6_BV-Zweibrücker-Tor_2020-10-07 (öffentlich)
- 8 BV ZT Homburg Besonnung 21.09.20 (öffentlich)
- 9 Ansicht1_200914 (öffentlich)
- 10 Ansicht2_200914 (öffentlich)
- 11 2020.10.05_ZT_Abstandsfläche Hx0,4 (öffentlich)
- 12 2020.10.05_ZT_Höhen und Geländeverlauf (öffentlich)

610 / Stadtplanung
Bau/SR

OB	10	11	12	20	30	40	41
BM	100	150	160				
BG							50
EG-K							60
EG-Sp							60
BG-U							80
BG	Anl.						WB
PR	HPS	KuG	MuG	EG			WF

ZT

06. Nov. 2020

Kreisstadt Homburg (Saar)

FO

Projekt GmbH
Cappelallee 4 – 66424 Homburg

Kreisstadt Homburg

Herrn Bürgermeister
Michael Forster
Am Forum 5
66424 Homburg

600		650
610	60/BAU- UND UMWELTAMT	655
620	09. Nov. 2020	660
630		670

AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

„zweibrückerTOR – green & blue spaces“

IN DER KREISSTADT HOMBURG - ANTRAG AUF EINLEITUNG EINES SATZUNGSVERFAHRENS

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Vorhabenträgerin, die ZT Projekt GmbH, Cappelallee 4, 66424 Homburg, plant im Zentrum von Homburg eine mindergenutzte bzw. brachliegende Fläche für innenstadttypische Nutzungen sowie zu Wohnzwecken wiedernutzbar zu machen.

Das Grundstück grenzt im Norden an die Straße „Am Zweibrücker Tor“ und im Osten an die Zweibrücker Straße.

Auf dem Grundstück sind insgesamt sechs Gebäude geplant: Im Nordwesten sind im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“ ein 5-geschossiges Gebäude und nach Süden hin ein Gebäude mit insgesamt 13 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Im südlichen und östlichen Bereich sind zur Einfassung des Plangebietes drei Gebäude mit drei bis fünf Geschossen und Staffelgeschossen geplant. An der Straße „Am Zweibrücker Tor“ soll ein weiteres 4-geschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

In den Erdgeschossen sind Nutzungen wie z.B. Arztpraxen, Ambulante Pflege, Apotheke, Gewerbe, Reha Sport, KITA, Restaurant/Bar, Café und Bäckerei vorgesehen. Die Obergeschosse sollen für Büros, Gewerbe und Wohnen einschließlich betreutem Wohnen genutzt werden und in der Tiefgarage sollen neben Stellplätzen auch z.B. Technikräume untergebracht werden.

Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden soll eine Begegnungsfläche entstehen, die im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“ barrierefrei erschlossen wird. Im westlichen Bereich ist zur Höhenüberwindung – ausgehend von dem von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ nach Süden hin abzweigenden Weg – die Errichtung einer Treppe erforderlich.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Zweibrücker Tor“, Zweibrücker Straße sowie über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg, der von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigt, geplant und ist gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage soll, entsprechend dem Verkehrsgutachten, entweder im Südwesten des Plangebietes über den bestehenden Weg, über die Straße „Am Zweibrücker Tor“ oder über den Weg/ Zweibrücker Straße erfolgen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ (1968). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der ZT Projekt GmbH. Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 5.500 m². Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann 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 die Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „zweibrückerTOR – green & blue spaces“ 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.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, 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 wir Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

Über eine kurzfristige, positive Antwort würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

ZT Projekt GmbH



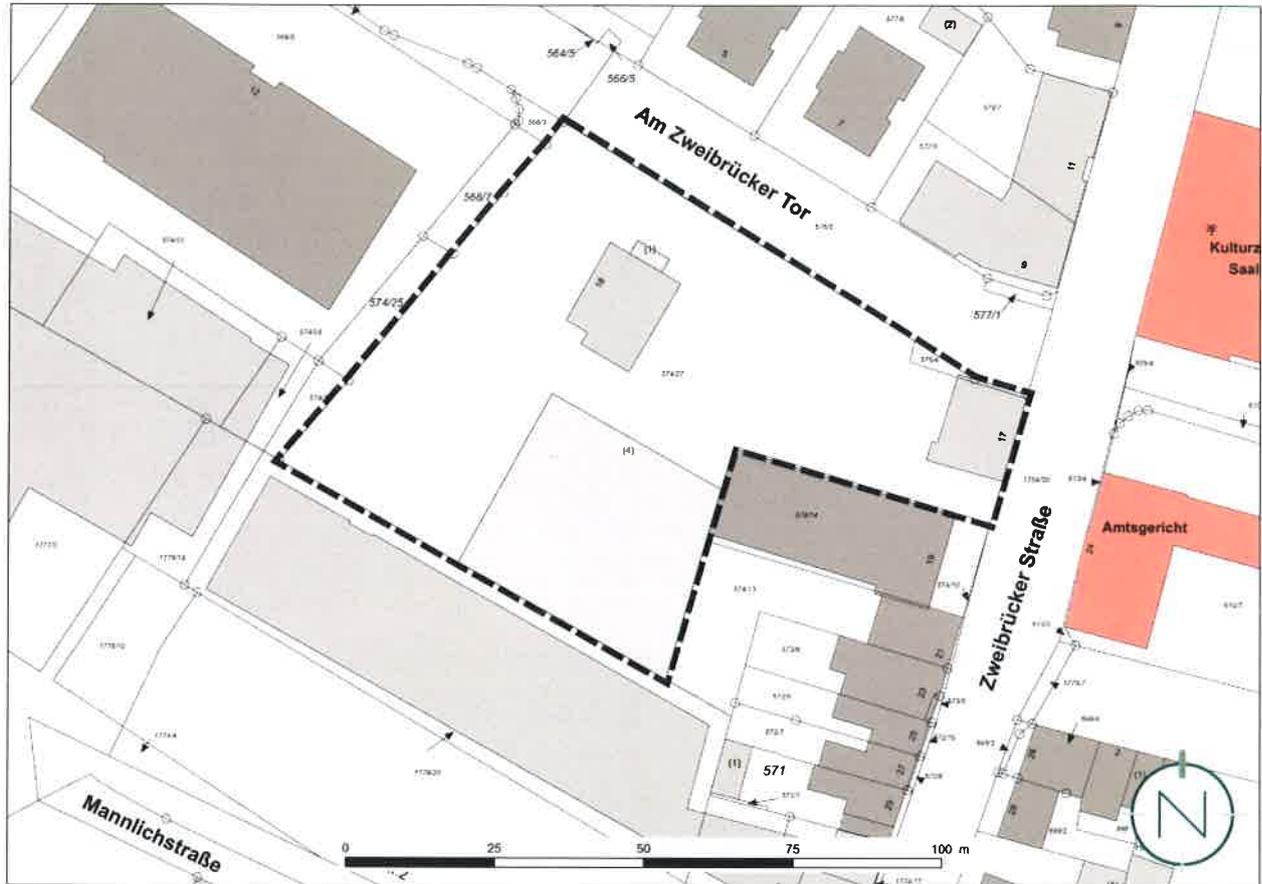
M. Rollmann



P.Bach

LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

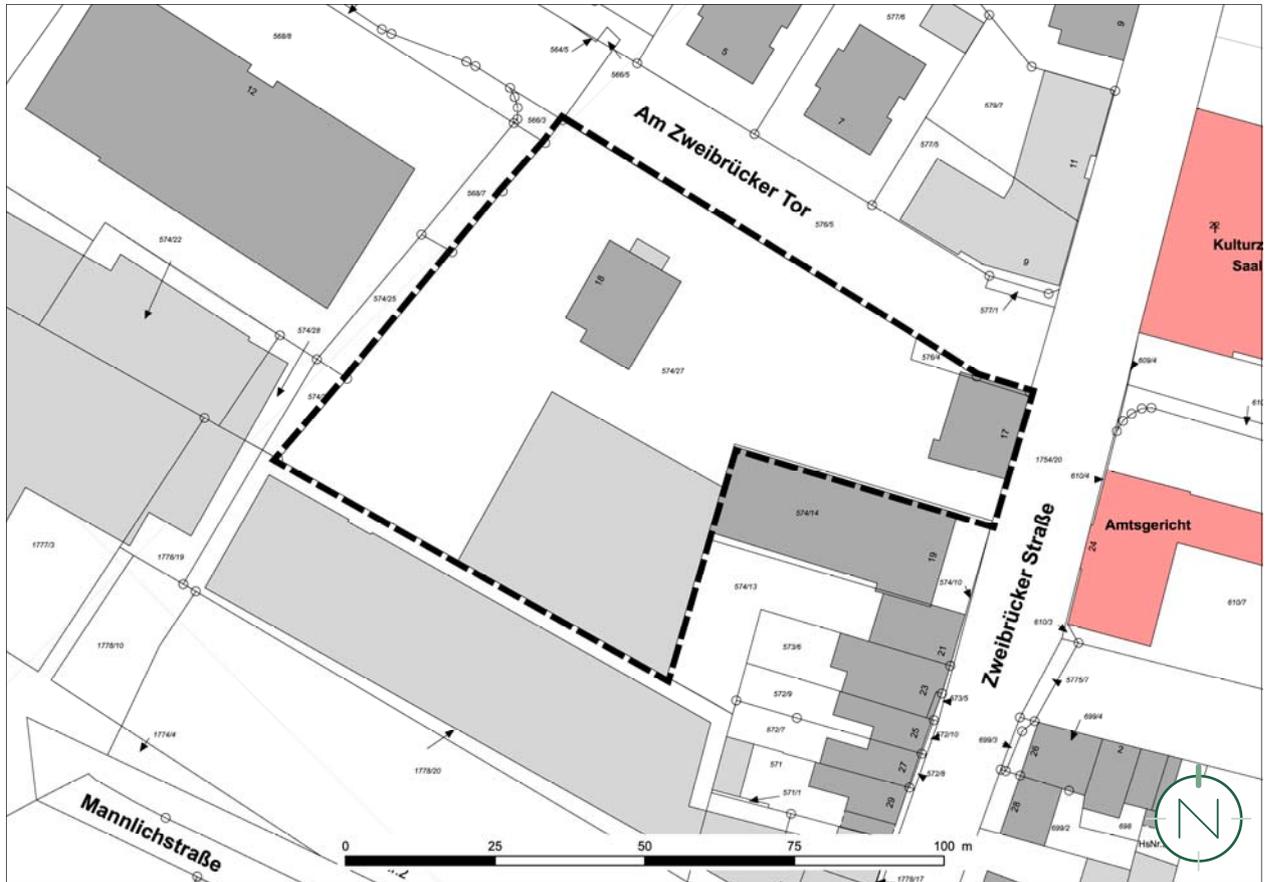
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„zweibrückerTor – green & blue spaces“
in der Kreisstadt Homburg



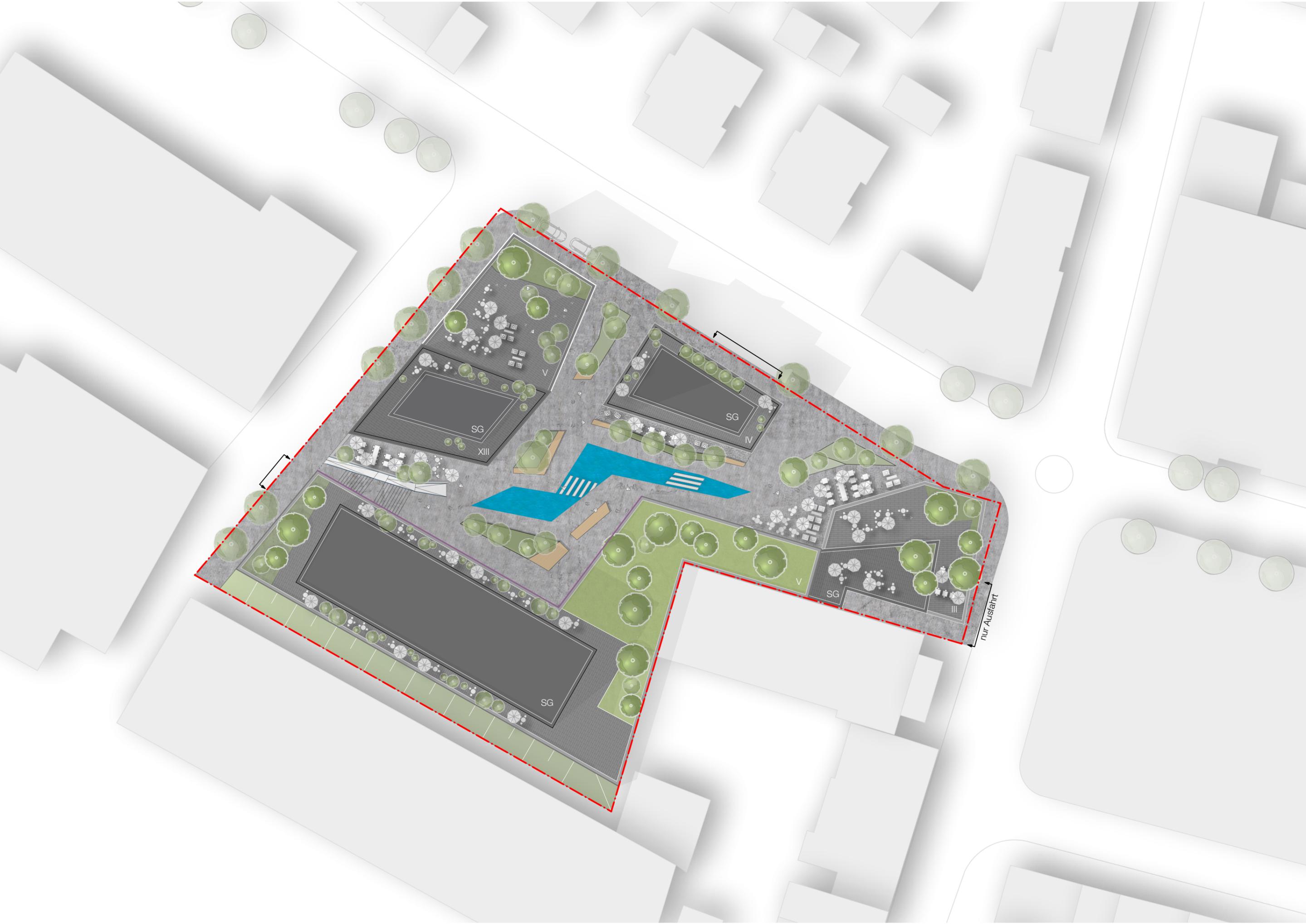
Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 18.09.2020; Bearbeitung: Kernplan

Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor“ in der Kreisstadt Homburg

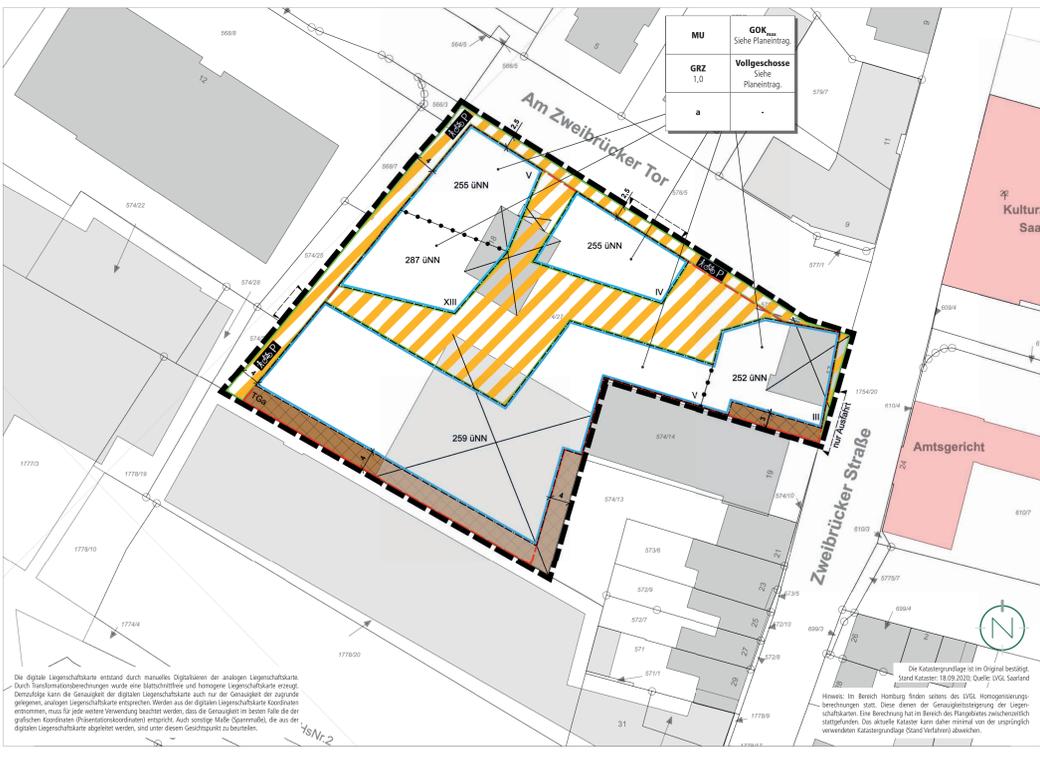


Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 18.09.2020; Bearbeitung: Kernplan



nur Ausfahrt

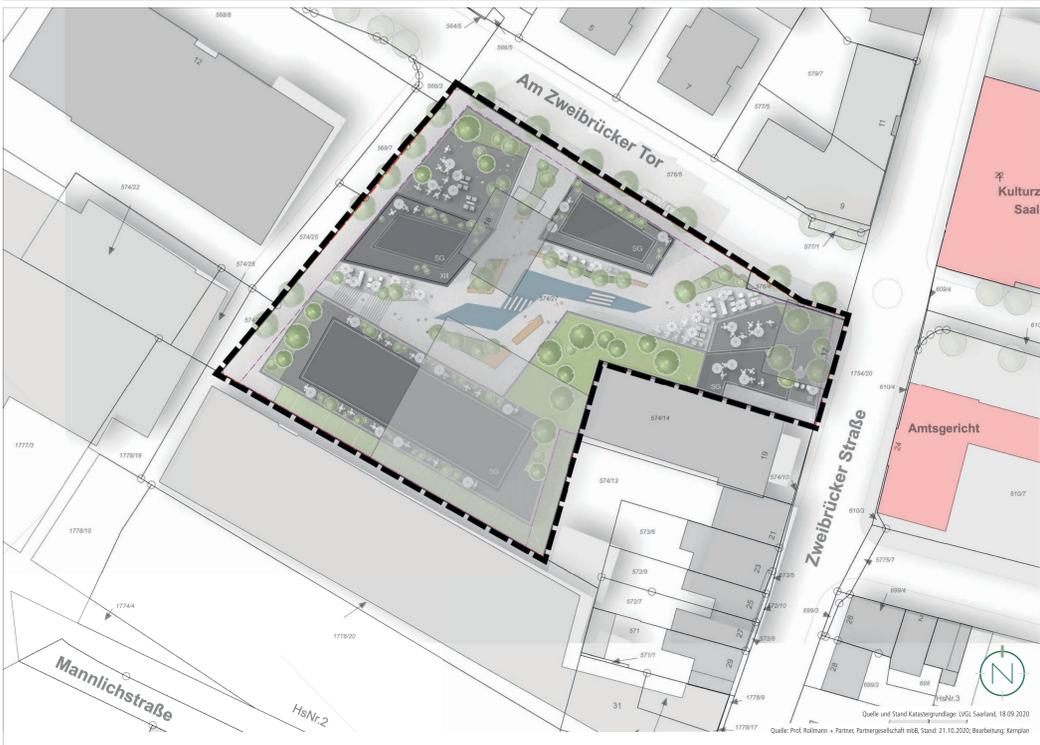
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)		EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN; HIER EIN- UND AUSFAHRTEN TIEFGARAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)							
	URBANES GEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)		PRIVATE BEGEGNUNGSFLÄCHE (SHARED SPACE) (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)							
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: GEBÄUDEBERKANTE IN M Ü. NN (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: GEH- UND RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)							
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FLÄCHE FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)							
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG							
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)		ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE							
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHARLONE								
	FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	<table border="1"> <tr> <th>Beispiel</th> <th>max. Gebäudehöhe</th> </tr> <tr> <td></td> <td>Grünflächen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Grünflächen mit Weg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Wasser</td> </tr> </table>	Beispiel	max. Gebäudehöhe		Grünflächen		Grünflächen mit Weg		Wasser
Beispiel	max. Gebäudehöhe									
	Grünflächen									
	Grünflächen mit Weg									
	Wasser									

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
Genäß § 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 die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Siehe Plan.
analog § 6a BauVO
analog § 6a Abs. 2 BauVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
nicht zulässig sind:
analog § 6 Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO
1. Vergnügungstänzen,
2. Tankstellen.
analog § 6a Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO
Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfunktion für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§ 1-14 BAUNVO
urbanes Gebiet (MU)
zulässig sind:
analog § 6a BauVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
nicht zulässig sind:
analog § 6 Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO
1. Vergnügungstänzen,
2. Tankstellen.
analog § 6a Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO
Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfunktion für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO
Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maßgebenden oberen Bezugspunkte können dem Planeintrag entnommen werden.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder der obersten Kante eines Dachaufbaus und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schrittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

- GRUNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 Abs. 1 und 4 S. 3 und 17 Abs. 2 S. 1 BauVO auf 1,0 festgesetzt.
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO
Siehe Planeintrag.
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 Abs. 1 BauVO jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
Staffelgeschosse sind zulässig.
Die Tiefgarage wird auf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO
Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauVO sind Gebäudehöhen von mehr als 50 m sowie eine Grenzbebauung (innerhalb des Plangebietes) zulässig. Entsprechend der festgesetzten Baugrenzen ist in Bezug auf das Flurstück 5741/4 (Zweibrücker Straße Hs.Nr. 19) im östlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls eine Grenzbebauung zulässig.
- VOM BAUDRINGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB
Siehe Plan.
Im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOK_{max}) und der Zahl der maximal

zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird klarstellend festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H (§ 7 Abs. 5 S. 1 LBO) zur Umgebungsbauung, nicht unterschritten werden darf. In Bezug auf § 7 Abs. 2 LBO ist es zulässig, dass die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen (Zweibrücker Straße, Am Zweibrücker Tor, Weg zwischen Männlichstraße und Zweibrücker Straße) liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die Einhaltung der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H gilt nicht für das zulässige Hochhaus mit insgesamt maximal 13 Vollgeschossen (Sonderbau nach LBO) im westlichen Bereich des Plangebietes. Bezugnehmend auf § 7 Abs. 5 S. 6 LBO wird festgesetzt, dass eine Unterschreitung der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H für das geplante Hochhaus generell zulässig ist.

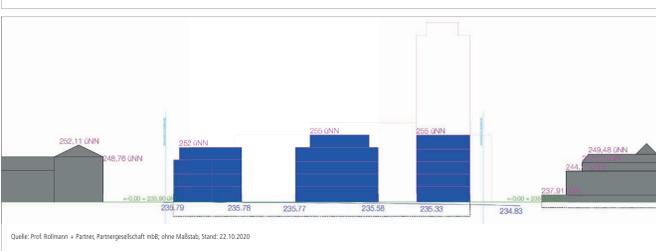
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standort zu errichten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.
Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze).
- FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO
Siehe Plan.
Innhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen sind neben Stellplätzen z.B. auch Technikräume zulässig.
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist innerhalb der Fläche für Tiefgaragen und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für das Parken von Fahrzeugen“ nachzuweisen.

- EIN- UND AUSFAHRTEN ZUR TIEFGARAGE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Siehe Plan.
Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig, wobei im Bereich der Zweibrücker Straße eine Einfahrt zur Tiefgarage zulässig ist.
- PRIVATE BEGEGNUNGSFLÄCHE (SHARED SPACE)**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
Innhalb der privaten Begegnungsfläche (Shared Space) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierbei zu nennen sind z.B. Wasserläufe, Spielflächen, Bereiche mit Außenbeheizung, Rollstuhlrampe, Treppen, Hochbeete und Fahrradstellflächen.
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: GEH- UND RADWEG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FLÄCHE FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
Mindestens 20 % der Dachflächen sind intensiv zu begrünen und zu dauerhaft zu erhalten. Bei intensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke 30 cm. Die Flächen sind mit Rasen, Stauden und Sträuchern zu begrünen oder mit Nutzpflanzen zu bepflanzen.
Die verbleibenden Dachflächen sind bis einschließlich des fünften Vollgeschosses abzüglich der Technflächen intensiv zu begrünen. Bei extensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke 10 cm. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzulegen oder mit

VISUALISIERUNG - BEISPIELANSICHT VON NORDEN



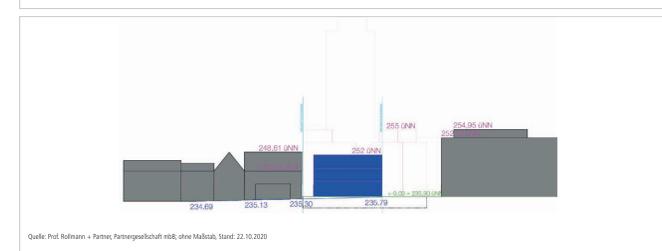
SCHEMASCHNITT - ANSICHT VON NORDEN



VISUALISIERUNG - BEISPIELANSICHT VON NORDOSTEN



SCHEMASCHNITT - ANSICHT VON OSTEN



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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Saarländisches Landesbaurecht (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2399).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Vorhabenträgerin, die ZT Projekt 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 Bebauungsplans „Zweibrücker Tor - Shared Spaces“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf die Anzeigepflicht von Bodenflächen und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Dem umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächeneinplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zweibrücker Tor - Shared Spaces“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ öffentlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeplant.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Bürgerinnen Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Homburg, den _____

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

Der Stadtrat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zweibrücker Tor - Shared Spaces“ 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 „Zweibrücker Tor - Shared Spaces“ wird hiemit als Sitzung ausgefertigt.

Homburg, den _____

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

Der Sitzungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Wiederrücknahme von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KVsG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zweibrücker Tor - Shared Spaces“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Zweibrücker Tor - Shared Spaces

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg



Bearbeitet im Auftrag von
ZT Projekt GmbH
Cappelallee 4
66424 Homburg

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 13 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 22.10.2020
ENTWURF

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

KERN PLAN

Zweibrücker Tor - Shared Spaces

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg

ENTWURF



Quelle: Prof. Rollmann + Partner, Partnergesellschaft mbB

22.10.2020



KERN
PLAN

Zweibrücker Tor - Shared Spaces

IMPRESSUM

Im Auftrag:

ZT Projekt GmbH
Cappelallee 4
66424 Homburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg

Stand: 22.10.2020, Entwurf

Verantwortlich:

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

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

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	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die ZT Projekt GmbH, plant im Zentrum von Homburg eine mindergenutzte bzw. brachliegende Fläche für innenstadttypische Nutzungen sowie zu Wohnzwecken nutzbar zu machen.

Das Grundstück grenzt im Norden an die Straße „Am Zweibrücker Tor“ und im Osten an die Zweibrücker Straße.

Auf dem Grundstück sind insgesamt drei Gebäude geplant.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Zweibrücker Tor“, die Zweibrücker Straße sowie über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg, der von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigt, geplant und ist gesichert. Für die interne Erschließung ist eine (private) Begegnungszone (Shared Space) geplant.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sollen, entsprechend dem Verkehrsgutachten, entweder im Südwesten des Plangebietes über den bestehenden Weg, über die Straße „Am Zweibrücker Tor“ oder über den Weg/ Zweibrücker Straße erfolgen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ (1968). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ aus dem Jahr 1968.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB, auf Antrag der Vorhabenträgerin, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor - Shared Spaces“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.500 m².

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 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 5.500 m² 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 das Plangebiet eine gemischt genutzte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

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 der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kreisstadt Homburg vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin und Kreisstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 18.09.2020; Bearbeitung: Kernplan

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Kreisstadt Homburg im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“/Zweibrücker Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Zweibrücker Tor“,
- im Nordosten durch die Zweibrücker Straße,
- im Südosten durch die Bebauung der Zweibrücker Straße Nr. 19 (Kino) und Nr. 21 mit privaten Freiflächen,
- im Süden durch die Bebauung (u.a. Bio-FrischMarkt, Friseursalon, Bäckerei) der Mannlichstraße,
- im Westen durch einen von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigenden

Weg und der dahinter angrenzenden Bebauung (u.a. EDEKA, Mix Markt).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.



Blick von Westen auf die Straße „Am Zweibrücker Tor“, auf das denkmalgeschützte Amtsgericht und auf das Kino sowie auf das Plangebiet

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus überwiegend befestigten Flächen, die seit dem Rückbau der ehem. Gebäude als Stellplatz dienen.

Die Umgebung des Plangebietes ist insbesondere durch Wohnnutzung, Einzelhandelsbetriebe, Nahversorgungs- sowie durch öffentliche und kulturelle Einrichtungen geprägt.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Plangebiet insbesondere für innenstadtypische Nutzungen sowie zu Wohnzwecken prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt nach Südwesten und Nordwesten leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Zweibrücker Straße, die Straße „Am Zweibrücker Tor“



Blick von Osten auf das Plangebiet

sowie über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg erschlossen.

Über die Zweibrücker Straße ist das Plangebiet an die Bundesstraße B 423 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (BAB 6 und 8).

Für die interne Erschließung ist eine Begegnungszone (Shared Space) sowie eine Tiefgarage geplant.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Am Zweibrücker Tor“ und „Amtsgericht“; der Homburger Bahnhof ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen.

Weiterer äußerer Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Zweibrücker Straße und der Straße „Am Zweibrücker Tor“ bereits grundsätzlich vorhanden.

Die nach § 49a 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. Zudem sind die Böden innerhalb des Plangebietes ohnehin nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet (Quelle: Versickerungsfähigkeit des Bodens - LVGL, Geportal Saarland, Stand der Abfrage: 05.10.2020).

Das Plangebiet ist zwar an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen; die Entwässerungsanlagen sind jedoch innerhalb des Plangebietes im modifizierten Trennsystem herzustellen, damit bei einer späteren Trennung der Abwasseranlagen der Kreisstadt außerhalb des Plangebietes ein Anschluss erfolgen kann.

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



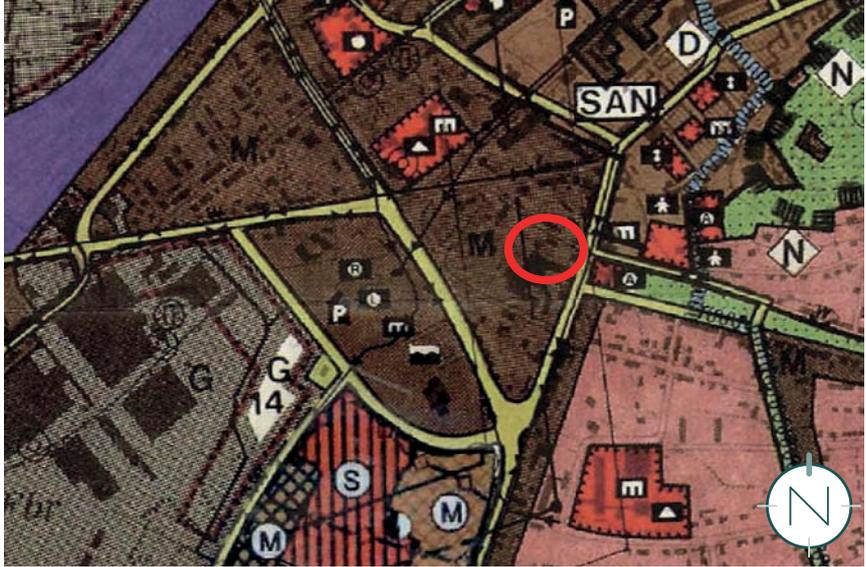
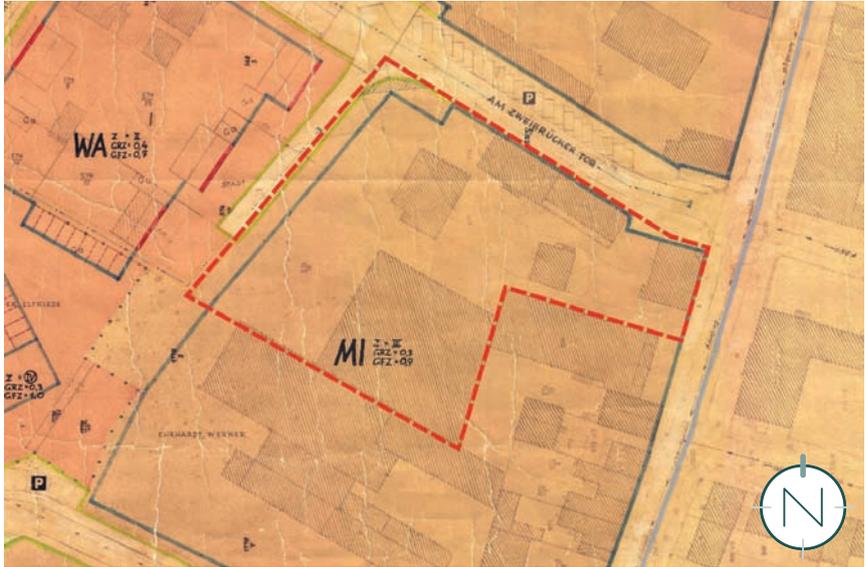
Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 18.09.2020; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze (LEP Siedlung)	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) (Z 12): „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren.“: erfüllt (G 16): „Auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll bei der Fach- und Bauleitplanung eben so hingewirkt werden, wie auf Flächen und Ressourcen schonende Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen sowie umweltfreundliche Ver- und Entsorgungssysteme.“: erfüllt (Z 17): „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“: erfüllt (G 20): „Die Wohn- und Umweltbedingungen sollen durch Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung, Wohnungsmodernisierung, Wohnumfeldgestaltung, zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung, zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung, zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs und zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs verbessert werden. Im Bereich guter verkehrlicher Erschließung soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.“: erfüllt (G 26): „Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden.“ „Innerörtliche [...] Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.“: erfüllt (Z 26): „Das vorhandene Flächenpotenzial ist unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen.“: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr <p>Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden.</p>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch das unter Denkmalschutz gestellte Amtsgericht Homburg. In der Denkmalliste wird es als Einzeldenkmal mit der Bezeichnung königlich-bayerisches Amtsgericht mit Gefängnis aufgeführt, welches um 1885 errichtet wurde; mit Anbau von 1905.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Oktober 2020)	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches (Siedlungsraum): <ul style="list-style-type: none"> • Gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) Nachweis des Braunen Langohrs (C. HARBUSCH, 2008, Winterquartier in den Karlsberg-Stollen) und der Mauereidechse am Landratsamt (C. BRAUNBERGER, 2012) und am Bahnhofsgelände (C. BERND und F.-J. WEICHERDING, 2006). • Die älteren Fundortdaten des ABSP belegen innerhalb eines 1 km-Radius und noch innerhalb des Siedlungsbereiches Vorkommen der Gefleckten Keulenschrecke, der blauflügeligen Ödlandschrecke, der Laufkäferart Bembidion doris, der gefleckten Smaragdlibelle, der Kreuzkröte, des Bergmolches, des Springfrosches und der Waldeidechse aus den 80er Jahren. • Es sind keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen. • Es ist kein registrierter Lebensraum nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie und kein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop betroffen, nächstgelegene Flächen befinden sich außerhalb des Siedlungsbereiches.
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 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. (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Oktober 2020)	<u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Homburger City an der Straße „Am Zweibrücker Tor“ unweit des Rathauses. • Die Fläche war bis vor kurzem praktisch komplett versiegelt bzw. überbaut, die Gebäude wurden jedoch kürzlich vollständig zurückgebaut. • Die befestigten Freiflächen werden aktuell als Parkplatz genutzt. • Die einzigen Grünstrukturen auf der Fläche sind eine junge Gehölzgruppe aus angepflanzten Bergulmen am südwestlichen Rand der Planungsfläche und die lückige, im Wesentlichen aus Conyza canadensis gebildete Spontanvegetation im Bereich der rückgebauten Gebäude. • Hinzu kommt eine lückige Pflasterfugen- bzw. Ruderalvegetation im Bereich der Bodenplatte des vorderen rückgebauten Gebäudes. <u>Bestehende Vorbelastungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im City-Bereich von Homburg mit stark versiegeltem Umfeld und geringem Anteil an Grünstrukturen • hohes Verkehrsaufkommen durch Straßenverkehr und Nutzung als Parkplatz • daher starke Stör- und Lärmdisposition, auch durch Fahrzeugbewegungen <u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche ist praktisch komplett versiegelt bzw. als lückig bewachsene Schotterfläche ausgebildet.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt lediglich eine kleine Gehölzgruppe aus angepflanzten strauchartigen Bergulmen, die allenfalls von sehr störungstoleranten Vogelarten als Nistplatz nutzbar ist. • Es gibt keine Baumhöhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse. • Es gibt keine Gebäude mit Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse. • Die Fläche ist auch als Teillebensraum (Vögel, evtl. Fledermäuse) praktisch ohne Bedeutung. • Die Fläche des letztjährig zurückgebauten Hallengebäudes mit spontaner und noch sehr lückiger Ruderalvegetation und teils sandigen Substraten ist potenzielles urbanes „Reptilienhabitat“, insbesondere für die im Umfeld (auch z.B. auf den befestigten Plätzen des Landratsamtes nachgewiesene) Mauereidechse. • Eine Besiedlung der Fläche auch aus nahegelegenen Teilpopulationen erscheint jedoch angesichts des kurzen Zeitraumes und der die Planungsfläche umgebenden stark befahrene Verkehrswege sehr unwahrscheinlich. • Sollte die Freifläche jedoch länger bestehen, sich eine differenzierte Ruderalflora entwickeln und (wie aktuell praktiziert) auch Kiesablagerungen auf der Fläche verbleiben, erscheint eine Besiedlung der Fläche zukünftig möglich. <p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu rechnen (z.B. im Fall von Bruthöhlen mit Nistplatztradition und/oder ggf. populationsspezifischer Relevanz); für die im Bereich der angepflanzten Gebüschgruppe möglicherweise brütenden siedlungsholden Arten darf eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden. • Der Planungsraum dürfte allenfalls als Jagd-/Nahrungsraum von insektivoren und störungstoleranten Vögeln sowie von synantropen Fledermäusen genutzt werden, eine besondere Qualität lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld jedoch nicht ausmachen. • Auch wenn die begrenzten Nahrungsressourcen (Insekten) auf der Fläche durch die o.g. Artengruppen genutzt werden sollten, ist aufgrund der Agilität auch das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle von Baumaßnahmen nicht einschlägig, für die Gehölzgruppe sind allerdings die Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten. • In Bezug auf die Mauereidechse wird auf die fehlende Habitattradition der Fläche verwiesen. <p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. • 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 nach § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. • Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Die Flächennutzungspläne der Kreisstadt Homburg stellt für das Plangebiet eine gemischt genutzte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Kreisstadt Homburg, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor“ (1968). Dieser setzt vorwiegend ein Mischgebiet, drei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 fest. Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ (1968).</p>  <p>Bebauungsplan „Zweibrücker Tor“ (1968) (Ausschnitt) der Kreisstadt Homburg mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor - Shared Spaces“ (Entwurf), Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar); Bearbeitung: Kernplan</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin, die ZT Projekt GmbH, ist mit konkreten Planungsabsichten an die Kreisstadt Homburg herangetreten. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die mindergenutzte bzw. brachliegende, im Zentrum von Homburg befindliche Fläche für innenstadtypische Nutzungen sowie zu Wohnzwecken wiedernutzbar zu machen.

Eine Betrachtung von Standortalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Durch das Planvorhaben wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen; eine mindergenutzte bzw. brachliegende Fläche wird

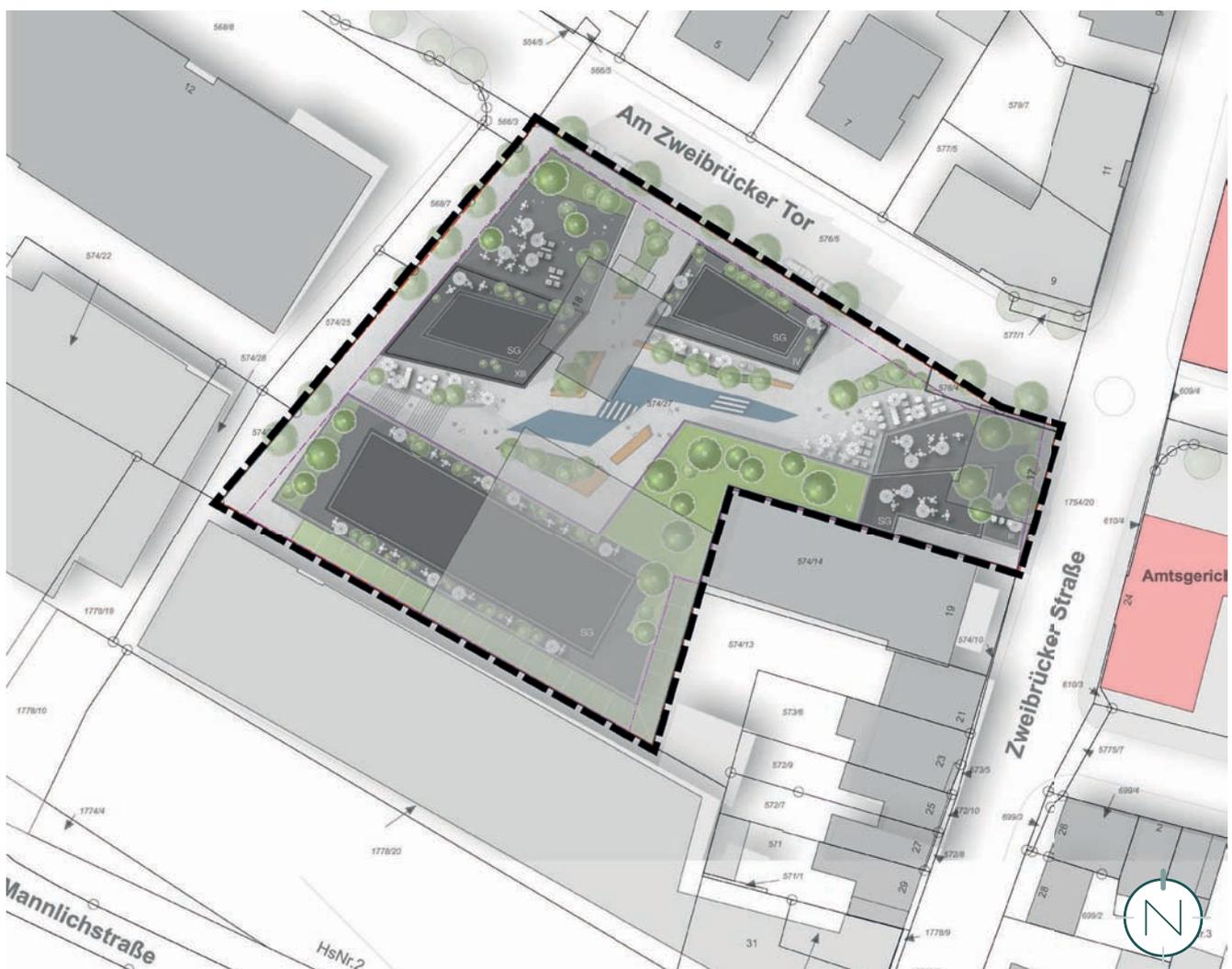
wiedernutzbar gemacht. Der Standort bietet genügend Fläche, um das geplante Vorhaben samt der hierfür erforderlichen Stellplätze zu realisieren.

- Die zentrale Lage des Plangebietes ist prädestiniert für innenstadtypische Nutzungen und Wohnen einschließlich betreutem Wohnen.
- Aufgrund der bereits umliegenden Nahversorgern (z.B. EDEKA, BioFrischMarkt), weiterer Einrichtungen (z.B. Kino, Ärzte) sowie der direkt angrenzenden, gut getakteten Bushaltestellen und der Nähe zum Bahnhof werden kurze Wege ermöglicht, wodurch auch der motorisierte Individualverkehr reduziert werden kann.
- Da die Umgebung ebenfalls durch Wohnnutzung und innenstadtypische

Nutzungen geprägt ist, sind weder nachteilige Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet zu erwarten.

- Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin. Daher ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

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



Vorhaben- und Erschließungsplan (Dachdraufsicht), Quelle: Prof. Rollmann + Partner, Partnergesellschaft mbB, Stand: 21.10.2020; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 18.09.2020; Bearbeitung: Kernplan

Städtebauliche Konzeption

Eine mindergenutzte bzw. brachliegende Fläche im Zentrum von Homburg soll für innenstadttypische Nutzungen sowie zu Wohnzwecken wiedernutzbar gemacht werden.

Geplant sind insgesamt drei Gebäude.

Als städtebauliche Dominante soll im Nordwesten ein fünfeckiges Gebäude entstehen. Während im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“ eine 5-geschossige Bauweise geplant ist, soll das Gebäude nach Süden hin insgesamt 13 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss aufweisen.

Im südlichen und östlichen Bereich ist zur Einfassung des Plangebietes ein langgezogener 3- bis 6-geschossiger Gebäudekomplex geplant.

Zwischen der städtebaulichen Dominante im Nordwesten und dem langgezogenen Gebäudekomplex soll an der Straße „Am Zweibrücker Tor“ ein weiteres 4-geschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Die Flachdächer der geplanten Gebäude sollen zu Zwecken des Aufenthalts (Terrassen) ausgestaltet werden, zur Begrünung des Plangebietes beitragen sowie der Nutzung solarer Energie dienen.

In den Erdgeschossen sind Nutzungen wie z.B. Arztpraxen, Ambulante Pflege, Apotheke, Gewerbe, Reha Sport, KITA, Restaurant/Bar, Café und Bäckerei vorgesehen. Die Obergeschosse sollen für Büros, Gewerbe und Wohnen einschließlich betreutem Wohnen genutzt werden und in der Tiefgarage sollen neben Stellplätzen auch z.B. Technikräume untergebracht werden.

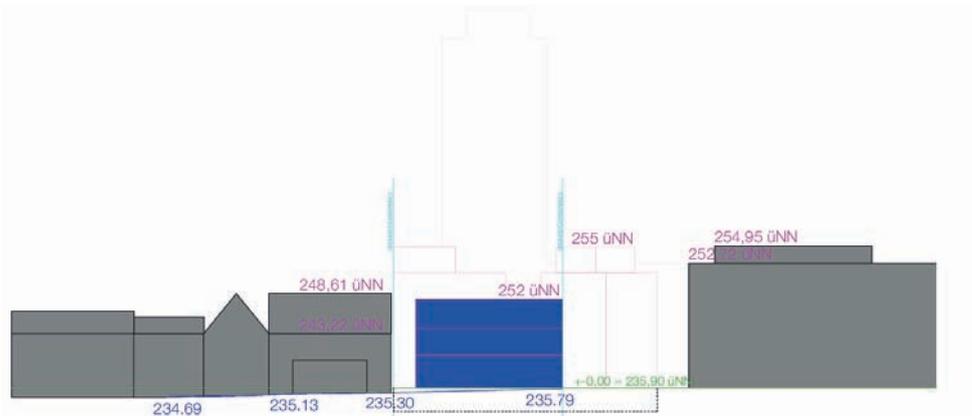
Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden soll eine private Begegnungsfläche (Shared Space) entstehen, die im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“ barrierefrei erschlossen wird. Im westlichen Bereich ist zur Höhenüberwindung – ausgehend von dem von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ nach Süden hin abzweigenden Wegs – die Errichtung einer Treppe erforderlich. Als Highlight soll die Begegnungszone mit einer Wasserfläche und Verweilmöglichkeiten (u.a. Sitzbänke, Außenbestuhlung Gast-

ronomie) ausgestattet werden. Zudem ist das Grundstück an das städtische Radwegenetz angeschlossen.

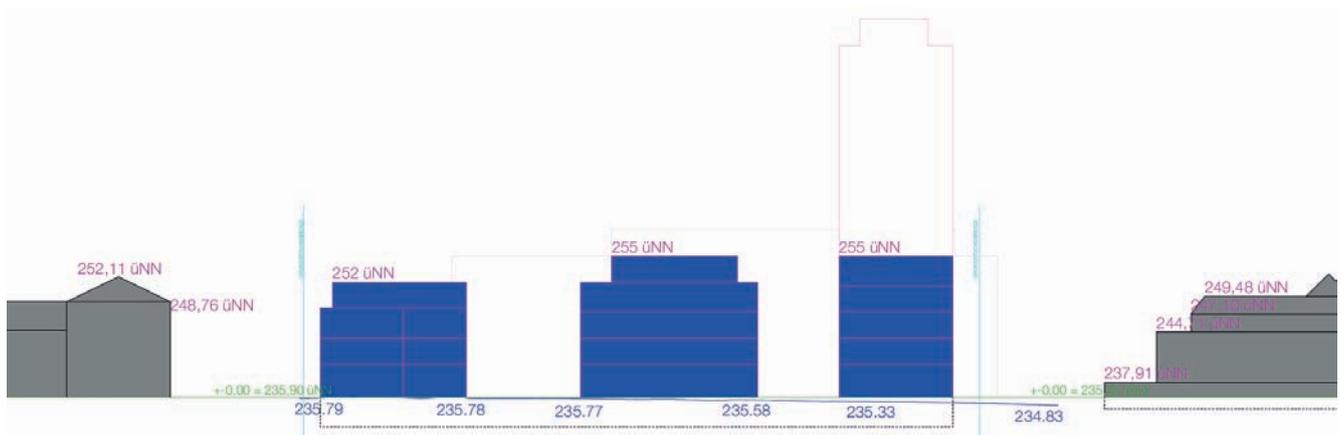
Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen „Am Zweibrücker Tor“ und Zweibrücker Straße sowie über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg geplant und gesichert. Für die interne Erschließung ist, wie bereits ausgeführt, eine Begegnungsfläche (Shared Space) geplant.

Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt soll entweder im Südwesten des Plangebietes über den bestehenden Weg, über die Straße „Am Zweibrücker Tor“ oder über den Weg/ Zweibrücker Straße erfolgen.

Insgesamt handelt es sich um ein nachhaltiges Konzept mit ökologischem und gesellschaftlichem Mehrwert.



Schemaschnitt - Ansicht von Osten (Ausschnitt); ohne Maßstab; Quelle: Prof. Rollmann + Partner, Partnergesellschaft mbB, Stand: 22.10.2020



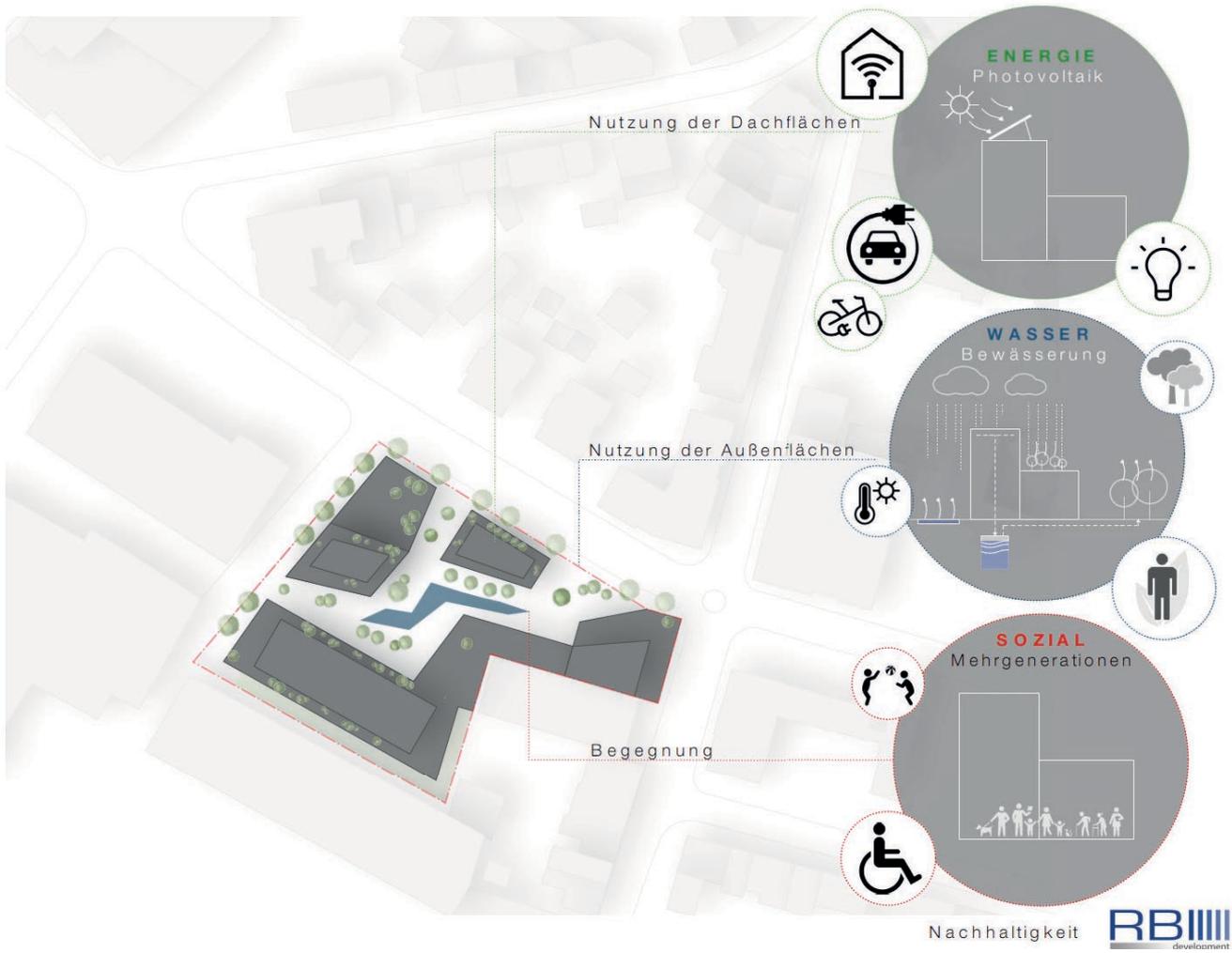
Schemaschnitt - Ansicht vom Norden (Ausschnitt); ohne Maßstab; Quelle: Prof. Rollmann + Partner, Partnergesellschaft mbB, Stand: 22.10.2020



Visualisierung - Beispielansicht von Nordosten, Quelle: Prof. Rollmann + Partner, Partnergesellschaft mbB; Stand: 05.10.2020



Visualisierung - Beispielansicht von Norden, Quelle: Prof. Rollmann + Partner, Partnergesellschaft mbB; Stand: 05.10.2020



Zweibrücker Tor - Shared Spaces: Nachhaltigkeit, Quelle: Prof. Rollmann + Partner, Partnergeseellschaft mbB; Stand: 24.06.2020

Besonnungsgutachten zum geplanten 13-geschossigen Hochhaus mit Staffelgeschoss

„Am Standort Zweibrücker Tor in 66424 Homburg im Saarland ist beabsichtigt, ein Gebäude mit 13 Stockwerken plus Staffelgeschoss auf dem Baufeld Flur 3, Flurstücksnummer 574/27, zu errichten. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Am Zweibrücker Tor der Stadt Homburg. Aufgabe des Gutachtens war es, die Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die Besonnungsverhältnisse der im Umfeld vorhandenen Nutzungen unter Einbeziehung der im Geltungsbereich zulässigen Gebäude zu prüfen.

Als Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Prognoseergebnisse wurde die DIN 5034-1 herangezogen, nach der für den 17. Januar 1 Besonnungsstunde und für den 21. März 4 Besonnungsstunden an Fenstern von Wohnräumen empfohlen werden. Für diese beiden Tage wurden die Besonnungsstunden an den relevanten Fassaden und Fensterflächen der nächstgelegenen Gebäude prognostiziert.

Um eine sachgerechte Ermittlung der Veränderungen der Besonnungsverhältnisse durch das Bauvorhaben an den Fassaden

der betroffenen Gebäude vornehmen zu können, wurden die Untersuchungen vergleichend in zwei Szenarien für den Bestand und für die Planungssituation durchgeführt. Hierbei wurde zunächst ein Screening für das gesamte Gebäudeensemble des 3D-Modells hinsichtlich der Besonnungssituation und deren Minderung durch das geplante Gebäude durchgeführt. Anschließend wurden diejenigen Fassadenbereiche näher untersucht, an denen durch das Screening erstmalige Unterschreitungen der empfohlenen Besonnungstundenwerte nach DIN 5034-1 festgestellt wurden.

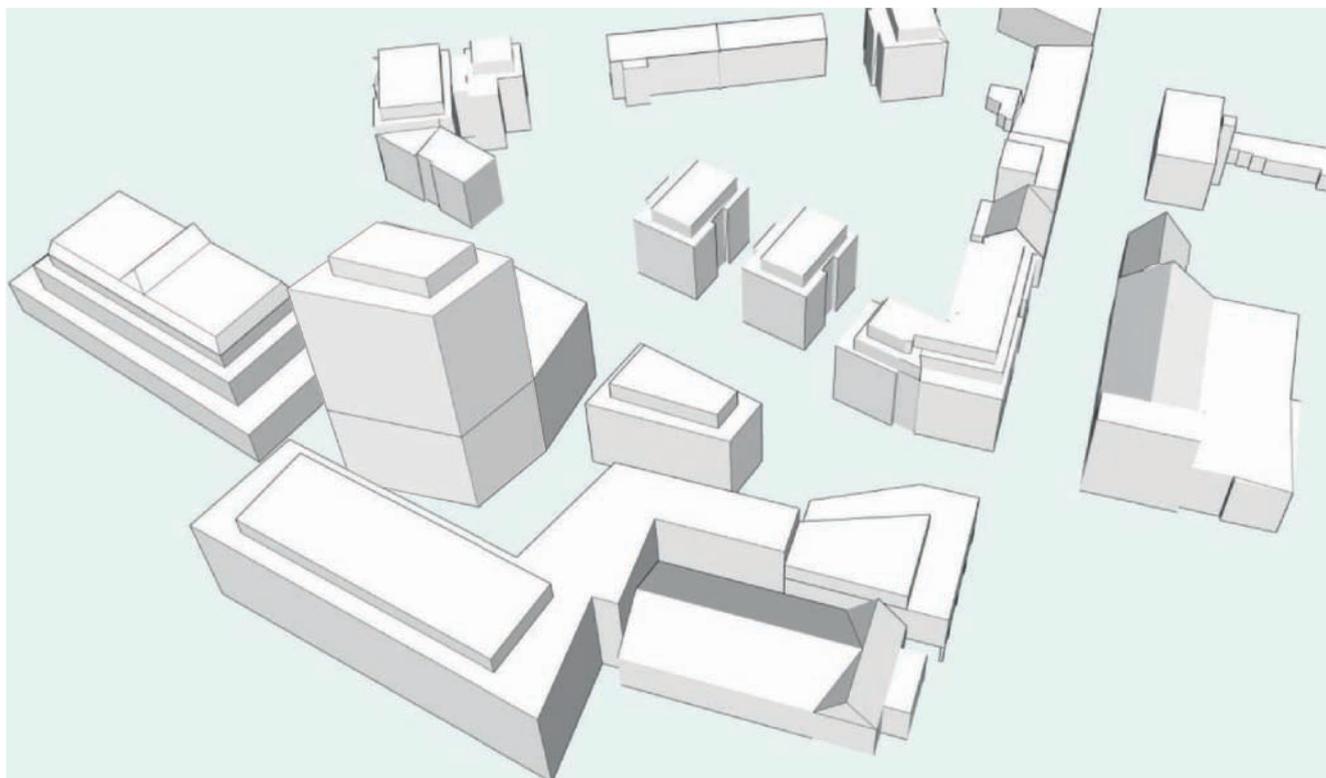
Besonnungszeiten im Grenzbereich der empfohlenen Besonnungstunden ergeben sich für die Gebäude Saarbrücker Straße 48a sowie Am Zweibrücker Tor 7 und 12. Für die betroffenen Fassaden dieser Gebäude wurden die relevanten Fensterflächen genauer untersucht.

Für die Südwestfassade des 4-geschossigen Wohnhauses Saarbrücker Straße 48a zeigte sich auf der Grundlage einer detaillierteren Modellierung, dass nur die Fensterfläche im EG an der Südwestecke die am 17. Januar empfohlene eine Besonnungsstunde um 5 Minuten unterschreitet. Es handelt sich bei diesen Räumen allerdings um eine gewerbliche Nutzung, die in der DIN 5035-1 nicht geregelt ist. Am 21. März werden an der beurteilungsrelevanten Südfassade dieses

Hauses vier Besonnungstunden in der Bestands- wie in der Planungssituation eingehalten.

Für das Wohnhaus am Zweibrücker Tor 7 zeigt die Detailuntersuchung, dass auch im Planzustand an allen Fenstermiten vier Besonnungstunden am 21. März nicht unterschritten werden. Auch für den 17. Januar wird die empfohlene Besonnungszeit eingehalten, wie bereits im Prognose-Screening festzustellen war.

Dem Gebäude Am Zweibrücker Tor 12 ist eine gemischte Nutzung zugeordnet. Das im EG bestehende Gewerbe sowie die radiologische Praxis im 1. OG wurden nicht weiter betrachtet, da sich die DIN 5035-1 nur auf Wohnräume bezieht. Für die darüber liegenden Wohnnutzungen im 1. OG, 2. OG und im Dachgeschoss wurde nur an der mittleren Fensterfläche des 2. OG im Planzustand eine geringfügige Unterschreitung der für den 21. März empfohlenen vier Besonnungstunden um 15 Minuten prognostiziert. Für den 17. Januar zeigte die Screening-Prognose, dass an der relevanten östlichen Gebäudefassade eine Besonnungsstunde auch im Planzustand nicht unterschritten wird.“ (Besonnungsgutachten zum Bauvorhaben ZT am Standort Zweibrücker Tor in Homburg/Saar, Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Jung, Berlin, Stand: 21.09.2020)



Verwendetes Gebäudemodell für die Planungssituation mit dem geplanten Hochbau (Vogelperspektive aus südlicher Richtung) - Ausschnitt; Quelle: Besonnungsgutachten zum Bauvorhaben ZT am Standort Zweibrücker Tor in Homburg/Saar, Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Jung, Berlin, Stand: 21.09.2020; Bearbeitung: Kernplan

Verkehrsgutachten

„Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten wurde die grundsätzliche verkehrliche Machbarkeit des Bauvorhabens Am Zweibrücker Tor aufgezeigt. Folgende wesentlichen Erkenntnisse wurden gewonnen:

- Die Verkehrsaufkommensberechnung lässt ein maximales Verkehrsaufkommen von bis zu 800 Kfz pro Tag und Richtung verteilt auf verschiedene Fahrrichtungen erwarten. In den Spitzenstunden treten bis zu 70 Kfz/h und Richtung zusätzlich im Verkehrsnetz auf.
- Der Stellplatzbedarf wird auf 200 bis 240 Stellplätze in Abhängigkeit der zulässigen Abminderung aufgrund der guten ÖV-Erschließung abgeschätzt.
- Hinsichtlich der Anbindung der Tiefgarage an das Straßennetz wurden drei Varianten als machbar eingeschätzt und sollten für den weiteren Planungsprozess offengehalten werden:

- Erschließungsvariante 1: Zufahrt über Stichstraße Mix-Markt, / Ausfahrt über Zweibrücker Straße
- Erschließungsvariante 3: Zu- und Ausfahrt über Stichstraße Mix-Markt
- Erschließungsvariante 5: Zu- und Ausfahrt Straße Am Zweibrücker Tor“

(Quelle: Zweibrücker Tor in Homburg - Verkehrsgutachten, PTV Transport Consult GmbH, Stand: 07.10.2020)



Mögliche Erschließungsvarianten - Ausschnitt; Quelle: Zweibrücker Tor in Homburg - Verkehrsgutachten, PTV Transport Consult GmbH, Stand: 07.10.2020

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 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten

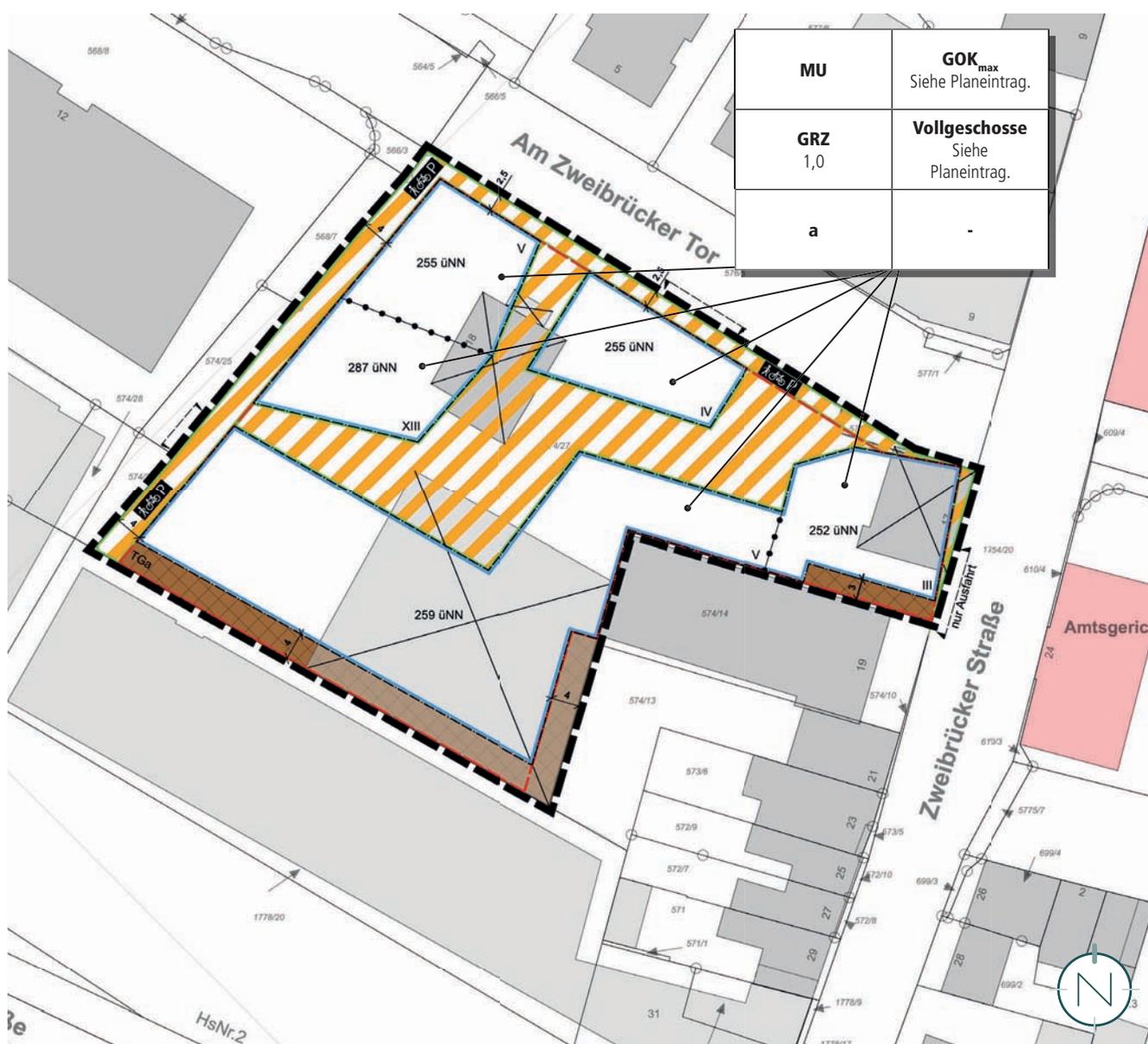
Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU)

Analog § 6a BauNVO

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen

geschaffen werden, um ein Gebiet zu entwickeln, das - der Lage im Zentrum von Homburg entsprechend - eine innenstadttypische Nutzungsmischung (Wohnen - auch betreutes Wohnen, Arbeiten und Freizeit) zulässt. Da die Umgebung ebenfalls durch eine Nutzungsmischung (u.a. Wohnen, Nahversorgung, kulturelle Einrichtungen) geprägt ist, ist in Bezug auf die zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen.



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 18.09.2020; Bearbeitung: Kernplan

Hinsichtlich der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben werden Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) ausgeschlossen. Dies ist sowohl aufgrund der geplanten (u.a. KiTa, betreutes Wohnen) als auch aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld (Wohnnutzung, Amtsgericht, Kulturzentrum Saalbau) städtebaulich nicht erwünscht.

Zudem werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an diesem innerstädtischen Standort nicht realisierungsfähig bzw. städtebaulich nicht erwünscht sind. Angesichts der geplanten Nutzungen sowie der bestehenden Umfeldnutzungen sind Vergnügungsstätten städtebaulich nicht erwünscht. Tankstellen werden ausgeschlossen, da dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus sind Tankstellen sowohl aus gestalterischen Aspekten als auch in funktionaler Hinsicht nur schwer in das Urbane Gebiet und in das Umfeld integrierbar.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Urbanen Gebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante geregelt. Die maximale Gebäudeoberkante wird in m üNN angegeben und orientiert sich zusammen mit der ebenfalls festgesetzten Zahl der Vollgeschosse an der städtebaulichen Konzeption.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung im Zentrum von Homburg keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes vorbereitet werden.

Mit der Höhenfestsetzung wird - bis auf das Hochhaus mit maximal 13 zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudeoberkante von 287 m üNN als städtebauliche Dominante - eine weitgehende Einheitlichkeit zwischen dem Umgebungsbestand

und der geplanten Nutzung gewährleistet. Die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante vermeidet zudem, dass es durch die Realisierung von weiteren Nicht-Vollgeschossen zu städtebaulich nicht erwünschten, zusätzlichen Höhenentwicklungen kommt.

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 jeweiligen Bezugshöhen sind dem Planeintrag zu entnehmen.

Im Zusammenwirken mit der klarstellenden Festsetzung zur Tiefe der Abstandsfläche wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf das geplante Hochhaus (Sonderbau nach LBO), bei welchem die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H unterschritten werden darf. Laut dem Besonnungsgutachten ist auch hier nicht mit signifikant nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen.

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 und dient sogleich der Einhaltung von Mindestfreiflächen.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Urbanen Gebiet liegt, analog § 17 BauNVO, oberhalb der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten.

Gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können die Bemessungsobergrenzen aus städtebaulichen Gründen nur überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die festgesetzte GRZ von 1,0 orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Ziel ist es, eine mindergenutzte bzw. brach liegende innerstädtische Fläche wiedernutzbar zu machen. Dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird hiermit Rechnung getragen. Eine geringere Grundflächenzahl

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

Die Überschreitung der Bemessungsobergrenze der GRZ ist insbesondere auch aufgrund der geplanten Tiefgarage erforderlich. Diese ist notwendig, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realisieren zu können.

Angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet bis kürzlich nahezu vollständig versiegelt bzw. bebaut war und das direkte Umfeld (Innenstadtlage) ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht signifikant über das bisherige Maß beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der o.g. Ausführungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Mindestens 20 % der Dachflächen sind intensiv zu begrünen. Zudem sind die verbleibenden Dachflächen bis einschließlich des fünften Vollgeschosses abzüglich der Technikflächen extensiv zu begrünen.

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, eine für das Zentrum von Homburg städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung zu unterbinden.

Im Zusammenwirken mit der klarstellenden Festsetzung zur Tiefe der Abstandsfläche wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf das geplante Hochhaus (Sonderbau nach LBO), bei welchem die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H unterschritten werden darf. Laut dem Besonnungsgutachten ist auch hier nicht mit signifikant nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen.

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.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m, die ebenfalls in der Umgebungsbebauung wiederzufinden ist (u.a. in der Mannlichstraße), ermöglicht es, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das Plangebiet städtebaulich einzufassen und das geplante Ensemble samt Begegnungsfläche (Shared Space) zu definieren.

In der abweichenden Bauweise ist zudem eine Grenzbebauung (innerhalb des Plangebietes) zulässig.

Entsprechend der festgesetzten Baugrenzen ist in Bezug auf das Flurstück 574/14 (Zweibrücker Straße Hs.-Nr. 19) im östlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls eine zweiseitige Grenzbebauung zulässig. Dies trägt zur Einfassung des Plangebietes sowie zu einer optimalen Grundstücksausnutzung bei und stellt gleichzeitig sicher, dass bestehende Öffnungen am Bestandsgebäude (Zweibrücker Straße Hs.-Nr. 19) nicht verbaut werden.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOK_{max}) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird klarstellend festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H (§ 7 Abs. 5 S. 1 LBO) zur Umgebungsbebauung, nicht unterschritten werden darf.

Die Tiefe der Abstandsflächen darf auch auf öffentlichen Verkehrsflächen (Zweibrücker Straße, Am Zweibrücker Tor, Weg zwischen Mannlichstraße und Zweibrücker Straße), jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 7 Abs. 2 LBO) nachgewiesen werden.

Die Einhaltung der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H gilt nicht für das zulässige Hochhaus mit insgesamt maximal 13 Vollgeschossen (Sonderbau nach LBO) im westlichen Bereich des Plangebietes. Die Saarländische Landesbauordnung (LBO) regelt in

§ 7 Abs. 5 S. 1 zwar, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H zu betragen hat.

S. 4 eröffnet für Kerngebiete und - unter bestimmten Voraussetzungen - für Sondergebiete, die nicht der Erholung dienen, die Möglichkeit geringere Abstandsflächentiefen zu gestatten, wobei gem. S. 5 in allen Fällen die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3 m betragen muss. Für die im vorliegenden Fall festgesetzte Baugebietsart „Urbanes Gebiet“ enthält die LBO demgegenüber keine Unterschreitungsmöglichkeiten.

S. 6 nimmt jedoch auf die Möglichkeit zur Unterschreitung von Abstandsflächentiefen in städtebaulichen Satzungen (z.B. in Bebauungspläne) Bezug. In diesen Fällen, finden die Regelungen des § 7 Abs. 5 S. 1 bis 5 LBO keine Anwendung.

Da zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele die nach LBO erforderliche Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H (gerechnet bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen, gem. § 7 Abs. 2 S. 2 LBO) durch das geplante Hochhaus (gilt auch als Sonderbau nach LBO) im Bereich des von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigenden Weges nicht eingehalten werden kann, ist es erforderlich, festzusetzen, dass in diesem Bereich die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H unterschritten werden darf.

Bei der Unterschreitung der Abstandsflächentiefen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Zu diesem Zweck wurden die Verschattungen untersucht, die durch die Planung des 13-geschossigen Hochhaus mit Staffelgeschoss im westlichen Bereich des Plangebietes verursacht werden. Die Ergebnisse sind dem „Besonnungsgutachten zum Bauvorhaben ZT am Standort Zweibrücker Tor in Homburg/Saar“ (Stand: 21.09.2020), erstellt vom Ingenieur- und Gutachtenbüro Dipl.-Phys. Thomas Jung, Berlin, zu entnehmen.

In Bezug auf das geplante 13-geschossige Hochhaus mit Staffelgeschoss ist festzuhalten, dass die empfohlenen Besonnungstunden in den Räumlichkeiten der Gebäude, gegenüber denen das Vorhaben nicht die Abstandsflächen einhält, nur punktuell unterschritten werden. Festgestellt wurden Unterschreitungen in folgenden Bereichen:

- „Für die Südwestfassade des 4-geschossigen Wohnhauses Saarbrücker Straße 48a zeigte sich auf der Grundlage einer detaillierteren Modellierung,

dass nur die Fensterfläche im EG an der Südwestecke die am 17. Januar empfohlene eine Besonnungsstunde um 5 Minuten unterschreitet. Es handelt sich bei diesen Räumen allerdings um eine gewerbliche Nutzung, die in der DIN 5035-1 nicht geregelt ist.

- Dem Gebäude Am Zweibrücker Tor 12 ist eine gemischte Nutzung zugeordnet. Das im EG bestehende Gewerbe sowie die radiologische Praxis im 1. OG wurden nicht weiter betrachtet, da sich die DIN 5035-1 nur auf Wohnräume bezieht. Für die darüber liegenden Wohnnutzungen im 1. OG, 2. OG und im Dachgeschoss wurde nur an der mittleren Fensterfläche des 2. OG im Planzustand eine geringfügige Unterschreitung der für den 21. März empfohlenen vier Besonnungstunden um 15 Minuten prognostiziert.“

(Besonnungsgutachten zum Bauvorhaben ZT am Standort Zweibrücker Tor in Homburg/Saar, Ingenieur- und Gutachtenbüro Dipl.-Phys. Thomas Jung, Berlin, Stand: 21.09.2020)

Die Unterschreitung der empfohlenen Besonnungstunden ist demnach geringfügig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht signifikant beeinträchtigt. Angesichts der Ausführungen ist daher eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefe vertretbar.

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 Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche; sie darf durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption, wobei die innen liegenden Baugrenzen geringe Spielräume zulassen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Bauge-

biet gelegenen Grundstückes oder des Baugebiets selbst dienen und 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 Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrten Tiefgarage

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Stand: 07.10.2020), erstellt von der PTV Transport Consult GmbH, wurde u.a. die Anbindung der geplanten Tiefgarage an das Straßennetz untersucht. Von insgesamt fünf potenziellen Erschließungsvarianten, wurden drei als machbar eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um folgende Varianten:

- Zufahrt zur Tiefgarage über den von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigenden Weg und Ausfahrt über die Zweibrücker Straße,
- Zufahrt zur Tiefgarage und Ausfahrt über den von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigenden Weg und
- Zufahrt zur Tiefgarage und Ausfahrt über die Straße „Am Zweibrücker Tor“, wobei u.a. zur Vermeidung von Konflikten in Kreuzungsbereichen nur eine mittige Anordnung der Zu- und Ausfahrt empfohlen wird.

Demzufolge wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage nur in den o.g. Bereichen zulässig sind. Angesichts der Eigentumsverhältnisse muss jedoch in Bezug auf den von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigenden Weg - entgegen dem Verkehrsgutachten - die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage weiter nördlich über das städtische Flurstück 574/25 erfolgen.

Die Festsetzung der Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche trägt zu mehr Flexibilität bei der Vorhabenrealisierung bei und stellt zugleich sicher, dass nachteilige Auswirkungen insbesondere in Bezug auf Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit vermieden werden.

Flächen für Tiefgaragen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Diese sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für das Parken von Fahrzeugen“ nachzuweisen. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche sind der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu entnehmen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen sind zudem Räumlichkeiten wie z.B. Technikräume zulässig.

Private Begegnungsfläche (Shared Space)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen, oberirdischen Erschließung des Plangebietes ist ein private Begegnungsfläche (Shared Space) geplant. Innerhalb der festgesetzten Begegnungsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sind z.B. Wasserflächen, Spielflächen, Bereiche mit Außenbestuhlung, Rollstuhlrampen, Treppen, Hochbeete und Fahrradabstellflächen zu nennen.

Dies ermöglicht es, einen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersklassen und Nutzergruppen auszugestalten.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Geh- und Radweg sowie Fläche für das Parken von Fahrzeugen

Zur Erschließung des Plangebietes sowie zur Gewährleistung innerstädtisch attraktiver Wegeverbindungen wird ein Geh- und Radweg entlang der Zweibrücker Straße, der Straße „Am Zweibrücker Tor“ und des davon abzweigenden Wegs festgesetzt. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, sind innerhalb dieser festgesetzten Fläche auch Parkplätze (z.B. für Kurzparker) zulässig. Ein Erfordernis hierfür ergibt sich aus den geplanten Nutzungen wie KiTa, Apotheke, etc..

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzungen zur Dachbegrünungen dienen - angesichts der festgesetzten zulässigen Überschreitung der GRZ-Bemesungsobergrenze - dem Ausgleich.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zu einer ansprechenden Durchgrünung des Plangebietes mit Mehrwert für das Mikroklima bei und dienen der naturschutzrechtlichen Aufwertung.

Gleichzeitig wird, in Anbetracht der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen, sichergestellt, dass sowohl nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung und das Stadtbild als auch nachteilige Fernwirkungen möglichst vermieden werden.

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.

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.

- Zwecks Klimaschutz und Klimaanpassung (Förderung erneuerbarer Energien) ist auf den Dachflächen die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen sowohl auf das Stadtbild als auch in Bezug auf die innerstädtische Aufenthaltsqualität vermieden werden.

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 geplanten Nutzungen fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die nähere Umgebung, d.h. die Straße „Am Zweibrücker Tor“, die Zweibrücker Straße sowie die Mannlichstraße als unmittelbar und mittelbar angrenzende Straßen, dienen ebenfalls dem Wohnen sowie als Standort für u.a. Einzelhandelsbetriebe (z.B. Mix Markt, EDEKA, BioFrischMarkt sowie für Anlagen für Verwaltungen (z.B. Amtsgericht, Agentur für Arbeit) sowie für kulturelle (z.B. Kulturzentrum Saalbau, Kino) und gesundheitliche Zwecke (z.B. Arztpraxen). Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Von gegenseitigen Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die zulässigen Nutzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung an der bestehenden Umgebungsbebauung orientiert. Außerdem schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann (u.a. Unzulässigkeit von Vergnügungstätten, Sexshops, etc.). Auch hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung - mit Ausnahme der zulässigen städtebaulichen Dominante -, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich die getroffenen Festsetzungen an der bestehenden Umgebungsbebauung und fügen sich so weitgehend in die Umgebung ein.

Um, in Bezug auf die städtebauliche Dominante in Form eines 13-geschossigen Hochhauses mit Staffelgeschoss, nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung festzustellen, wurde ein Besonnungsgutachten in Auftrag gegeben, welches zu folgendem Ergebnis kommt:

„Besonnungszeiten im Grenzbereich der empfohlenen Besonnungstunden ergeben

sich für die Gebäude Saarbrücker Straße 48a sowie Am Zweibrücker Tor 7 und 12. Für die betroffenen Fassaden dieser Gebäude wurden die relevanten Fensterflächen genauer untersucht.

Für die Südwestfassade des 4-geschossigen Wohnhauses Saarbrücker Straße 48a zeigte sich auf der Grundlage einer detaillierteren Modellierung, dass nur die Fensterfläche im EG an der Südwestecke die am 17. Januar empfohlene eine Besonnungsstunde um 5 Minuten unterschreitet. Es handelt sich bei diesen Räumen allerdings um eine gewerbliche Nutzung, die in der DIN 5035-1 nicht geregelt ist. Am 21. März werden an der beurteilungsrelevanten Südfassade dieses Hauses vier Besonnungstunden in der Bestands- wie in der Planungssituation eingehalten.

Für das Wohnhaus am Zweibrücker Tor 7 zeigt die Detailuntersuchung, dass auch im Planzustand an allen Fenstermiten vier Besonnungstunden am 21. März nicht unterschritten werden. Auch für den 17. Januar wird die empfohlene Besonnungszeit eingehalten, wie bereits im Prognose-Screening festzustellen war.

Dem Gebäude Am Zweibrücker Tor 12 ist eine gemischte Nutzung zugeordnet. Das im EG bestehende Gewerbe sowie die radiologische Praxis im 1. OG wurden nicht weiter betrachtet, da sich die DIN 5035-1 nur auf Wohnräume bezieht. Für die darüber liegenden Wohnnutzungen im 1. OG, 2. OG und im Dachgeschoss wurde nur an der mittleren Fensterfläche des 2. OG im Planzustand eine geringfügige Unterschreitung der für den 21. März empfohlenen vier Besonnungstunden um 15 Minuten prognostiziert. Für den 17. Januar zeigte die Screening-Prognose, dass an der relevanten östlichen Gebäudefassade eine Besonnungsstunde auch im Planzustand nicht unterschritten wird.“ (Besonnungsgutachten zum Bauvorhaben ZT am Standort Zweibrücker Tor in Homburg/Saar, Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Jung, Berlin, Stand: 21.09.2020)

Demnach ist festzuhalten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Falle der Realisierung des 13-geschossigen Hochhauses mit Staffelgeschoss nur geringfügig beeinträchtigt werden. Dies ist vertretbar.

Im Übrigen werden alle Abstandsflächen, mit Ausnahme des geplanten 13-geschossigen Hochhauses mit Staffelgeschoss im westlichen Bereich des Plangebietes, alle Abstandsflächen eingehalten.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt durch die getroffenen Festsetzungen sicher, dass es bei Realisierung des Planvorhabens insgesamt zu keinen unverhältnismäßig nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zu keinen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung kommt.

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 einem entsprechenden Angebot an Wohnraum auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei sowohl qualitativ als auch quantitativ den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung (Singles, Familien, ältere und behinderte Menschen) Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan kommt dieser Forderung mit der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen und gut angebundenen Fläche in vollem Umfang nach.

Während die Erdgeschosse der insgesamt drei geplanten Gebäudekomplexen für Nutzungen wie z.B. Nahversorgungseinrichtungen, Arztpraxen, ambulanter Pflegedienst, Kindertagesstätte vorgehalten werden, sollen die Obergeschosse unter anderem dem Wohnen einschließlich betreutem Wohnen dienen. Im Zusammenwirken mit der weitgehend barrierefreien Ausgestaltung des Plangebietes und der Wohnumfeldausstattung (u.a. Innenstadtlage, gute ÖPNV-Anbindung, Nähe zum Bahnhof) wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen.

In Bezug auf das betreute Wohnraumangebot wird dazu beigetragen, dass ältere und behinderte Menschen länger in ihren eigenen vier Wänden leben können und Angehörige entlastet werden.

Angesichts der o.g. geplanten Nutzungen, profitieren auch die Bewohnerinnen und Bewohner in der Umgebung durch ein er-

weitertes Angebot an Nahversorgungseinrichtungen, etc..

Auswirkungen auf die Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der vorliegenden Planung wird eine mindergenutzte bzw. brachliegende innerstädtische Fläche wiedernutzbar gemacht. Hierdurch wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen und dazu beigetragen, das Zentrum von Homburg als zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln und zu stärken.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die Gestaltung des Stadtbildes

Östlich des Plangebietes befindet sich das unter Denkmalschutz gestellte Amtsgericht Homburg. In der Denkmalliste wird es als Einzeldenkmal mit der Bezeichnung königlich-bayerisches Amtsgericht mit Gefängnis aufgeführt, welches um 1885 errichtet wurde; mit Anbau von 1905.

Durch die vorliegende Planung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das zur Zweibrücker Straße zugewandte dreigeschossige Amtsgericht zu rechnen. Der gegenüber diesem Denkmal geplante Neubau weist ebenfalls maximal drei Vollgeschosse mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss auf. Auch die geplante Fassadengliederung (insbesondere die Fensterform und -größe) trägt dazu bei, Beeinträchtigungen zu vermeiden (siehe Visualisierungen auf S. 15).

In Bezug auf das Stadtbild ist die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes gegenwärtig aufgrund der aktuellen Nutzung als Parkplatz eingeschränkt. Die Fläche ist nahezu „komplett versiegelt bzw. als lückig bewachsene Schotterfläche ausgebildet.“ (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Oktober 2020)

Demnach ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Entwicklung des Grundstückes hin zu einem Gebiet mit innenstädtischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung das Stadtbild von Homburg aufgewertet wird.

Durch die gestaffelte Höhe, die Begrünung von Dachflächen und die Ausgestaltung der Begegnungszone (Shared Space) entspre-

chend dem städtebaulichen Konzept werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden. Dies trägt zudem dazu bei, nachteiligen Fernwirkungen entgegenzuwirken.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer nahezu vollständig versiegelten innerstädtischen Fläche, die bis vor Kurzem noch bebaut war und derzeit als Parkplatz genutzt wird. Das Umfeld ist ebenfalls stark versiegelt und weist einen geringen Anteil an Grünstrukturen auf. Zudem grenzen die Zweibrücker Straße und die Straße „Am Zweibrücker Tor“ unmittelbar an das Plangebiet an. Demzufolge ist das Plangebiet mit der damit einhergehenden starken Stör- und Lärmdisposition entsprechend vorbelastet. (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Oktober 2020)

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

Zwar stellt eine Teilfläche „mit spontaner und noch sehr lückiger Ruderalvegetation und teils sandigen Substraten“ ein „potenzielles urbanes „Reptilienhabitat““ dar, insbesondere für die im Umfeld nachgewiesene Mauereidechse. „Eine Besiedlung der Fläche [...] aus nahegelegenen Teilpopulationen erscheint jedoch angesichts des kurzen Zeitraumes und der die Planungsfläche umgebenden stark befahrenen Verkehrswege sehr unwahrscheinlich. Sollte die betreffende Teilfläche „jedoch länger bestehen, sich eine differenzierte Ruderalflora entwickeln und (wie aktuell praktiziert) auch Kiesablagerungen auf der Fläche verbleiben, erscheint eine Besiedlung der Fläche zukünftig möglich.“ (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Oktober 2020)

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

Im Übrigen gelten gem. § 13a 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 der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und auf die Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange insbesondere durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes sowie attraktives Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls Rechnung getragen. Sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen der insgesamt drei geplanten Gebäudekomplexe werden Räumlichkeiten für u.a. Gewerbetreibende (Verkausflächen, Büros, etc.) vorgehalten. Im Zusammenwirken mit der geplanten Begegnungs- und Kommunikationszone, der guten Anbindung des Plangebietes sowie der Umgebung mit Nahversorgungsangeboten wird den Belangen der Wirtschaft entsprochen.

Auch die Schaffung von (wohnnahen) Arbeitsplätzen spielt in der Bauleitplanung eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die Nutzungsmischung im Plangebiet ebenfalls Rechnung.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit der Realisierung der Planung die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Kreisstadt Homburg nachhaltig gestärkt wird.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

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 motorisierten und ruhenden Verkehrs sowie auf die Belange des nicht motorisierten Verkehrs

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen:

„Die Verkehrsaufkommensberechnung lässt ein maximales Verkehrsaufkommen von bis

zu 800 Kfz pro Tag und Richtung verteilt auf verschiedene Fahrtrichtungen erwarten. In den Spitzenstunden treten bis zu 70 Kfz/h und Richtung zusätzlich im Verkehrsnetz auf.“ (Quelle: Zweibrücker Tor in Homburg - Verkehrsgutachten, PTV Transport Consult GmbH, Stand: 07.10.2020)

Dieser Anstieg wird sowohl durch den Anwohner-, Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr sowie durch den ambulanten Pflegedienst und den Bring- und Abholverkehr der Kindertagesstätte hervorgerufen. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind jedoch ausreichend, wodurch die Belange des motorisierten Verkehrs - nach jetzigem Kenntnisstand - nicht im erheblichen Maße negativ beeinträchtigt werden.

Demgegenüber werden die Belange des ruhenden Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. „Der Stellplatzbedarf wird auf 200 bis 240 Stellplätze in Abhängigkeit der zulässigen Abminderung aufgrund der guten ÖV-Erschließung abgeschätzt.“ (Quelle: Zweibrücker Tor in Homburg - Verkehrsgutachten, PTV Transport Consult GmbH, Stand: 07.10.2020) Die erforderlichen Anzahl kann durch eine Kombination aus unterirdischen (Tiefgarage) und vereinzelten oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück erbracht werden. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen vermieden werden.

„Hinsichtlich der Anbindung der Tiefgarage an das Straßennetz wurden drei Varianten als machbar eingeschätzt und sollten für den weiteren Planungsprozess offengehalten werden:

- Erschließungsvariante 1: Zufahrt über Stichstraße Mix-Markt, / Ausfahrt über Zweibrücker Straße
- Erschließungsvariante 3: Zu- und Ausfahrt über Stichstraße Mix-Markt
- Erschließungsvariante 5: Zu- und Ausfahrt Straße Am Zweibrücker Tor“

(Quelle: Zweibrücker Tor in Homburg - Verkehrsgutachten, PTV Transport Consult GmbH, Stand: 07.10.2020)

Dem wurde durch den vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Den Belangen des nicht motorisierten Verkehrs wird durch die Schaffung von Wohnraum, Arbeitsplätzen sowie von Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen in zentraler Lage Rechnung getragen. Dies trägt zudem zur Vermeidung und Verringerung des Verkehrsaufkommens bei. Folglich

gehen mit der vorliegenden Planung positive Auswirkungen auf die Belange des nicht motorisierten Verkehrs einher.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. 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.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Das Grundstück ist aktuell nahezu vollständig „versiegelt bzw. als lückig bewachsene Schotterfläche ausgebildet.“ (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Oktober 2020)

Durch die Realisierung des Planvorhabens werden die Belange des Klimas demzufolge nicht signifikant beeinträchtigt.

Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Begrünung der Dachflächen sowie in Anbetracht der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die Umgebung des Plangebietes ebenfalls durch eine Nutzungsmischung und - bis auf das geplante 13-geschossige Hochhaus mit Staffelgeschoss - ähnliche Baukörper geprägt ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu ver-

meiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten. Lediglich die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H wird durch das geplante 13-geschossige Hochhaus mit Staffelgeschoss im westlichen Bereich des Plangebietes unterschritten. Hierbei kommt das Besonnungsgutachten jedoch zu dem Ergebnis, dass die empfohlenen Besonnungstunden nur punktuell sowie nur geringfügig, d.h. um 5 und 15 Minuten unterschritten werden.

Eine signifikante Beeinträchtigung privater Belange wird durch die vorliegende Planung demnach nicht vorbereitet.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Wiedernutzbarmachung einer zentral gelegenen Fläche für Wohnzwecke und innenstadtypische Nutzungen
- Stärkung der Homburger Stadtmitte durch Verbesserung des Wohnraums-, Arbeitsplatz- und Versorgungsangebotes
- Aufwertung des Homburger Stadtbilds durch moderne Gebäudekomplexe und eine ansprechende Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und des Klimas

- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine nachteiligen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- positive Auswirkungen auf die Belange des nicht motorisierten Verkehrs durch Nutzungsmischung, innerstädtische Lage, gute Anbindung an den ÖPNV und nahe gelegenen Bahnhof
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine erhebliche 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.



BERICHT
Zweibrücker Tor
Verkehrsgutachten

Zweibrücker Tor in Homburg - Verkehrsgutachten

Auftraggeber:

ZT Projekt GmbH
Cappelallee 4
66424 Homburg

Auftragnehmer:

PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstr. 1
76131 Karlsruhe

Karlsruhe, 07.10.2020

Dokumentinformationen

Kurztitel	Zweibrücker Tor in Homburg - Verkehrsgutachten
Auftraggeber	ZT Projekt GmbH
Auftrags-Nr.	
Auftragnehmer	PTV Transport Consult GmbH
PTV-Angebots-Nr.	202022233A
Autor	Manuel Hitscherich
Erstellungsdatum	18.09.2020
zuletzt gespeichert	08.10.2020

Inhalt

1	Aufgabenstellung und Projektbeschreibung	4
2	Verkehrssituation im Bestand	6
3	Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens	8
3.1	Verkehrsaufkommensberechnung	8
3.2	Stellplatzberechnung	9
4	Erschließungskonzept	11
5	Fazit	13
	Anhang	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stellplatzberechnung	10
---------------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Bauvorhabens	4
Abbildung 2: Übersichtsplan des Bauvorhabens	5
Abbildung 3: Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens im Tagesverlauf	9
Abbildung 4: Mögliche Erschließungsvarianten	12

1 Aufgabenstellung und Projektbeschreibung

Die ZT Projekt GmbH entwickelt in Homburg das Bauvorhaben Zweibrücker Tor mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 20.000 m². Das Projektgebiet befindet sich in zentraler Lage von Homburg am Südrand der Innenstadt. Das Baufeld wird östlich von der Zweibrücker Straße bzw. nördlich von der Straße Am Zweibrücker Tor begrenzt (siehe Abbildung 1 sowie Übersichtskarte in Anlage 1). Im Süden und Westen grenzen bestehende Einzelhandelnutzungen an.



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Bauvorhabens

Für das Bauvorhaben wird durch die Stadt Homburg ein Bebauungsplan aufgestellt, in dessen Rahmen ein Verkehrsgutachten zu erstellen ist. Dieses ist Inhalt des vorliegenden Angebots.

Geplant ist ein Mix aus betreutem Wohnen, Wohnen, Gewerbe und Büro. Der gewerbliche Anteil soll passend zu den Hauptnutzungen z.B. durch ambulante Pflege, Ärzte, Apotheke und REHA-Sportangebote, eine Kita sowie Bäckerei, Gastronomie und Handel ergänzt werden.

Einen Überblick über die vorgesehene Gestaltung gibt Abbildung 2.



Abbildung 2: Übersichtsplan des Bauvorhabens

2 Verkehrssituation im Bestand

Für den Untersuchungsraum liegen keine aktuellen oder vorhabenbezogenen Verkehrszählungen vor, so dass die Einschätzungen qualitativ auf Basis einer Ortsbesichtigung sowie auf den Verkehrsmengen des Verkehrsmodells der Stadt Homburg erfolgt. Das Verkehrsmodell ist jedoch für das Untersuchungsgebiet nicht feinkalibriert, so dass dieses nicht für weitergehende Betrachtungen herangezogen werden kann.

Das Baufeld ist über die bestehenden Straßen Zweibrücker Straße und Am Zweibrücker Tor von zwei Seiten erschlossen. Von dort aus besteht eine unmittelbare Verknüpfung zum Hauptstraßennetz (siehe Anlage 2):

- Über die Talstraße und die Zweibrücker Straße besteht eine unmittelbare Verbindung in Richtung Innenstadt, welche fußläufig in 400 m Entfernung erreichbar ist.
- Über die Zweibrücker Straße wird das Baufeld von und nach Süden angebunden. Über die B423 wird die Anschlussstelle Einöd der A8 erreicht.
- Nach Westen ist das Baufeld über die Talstraße und die Saarbrücker Straße in Richtung L110 und AS Limbach der A8 angebunden.
- Nach Norden ist das Gebiet ebenfalls über die Talstraße in Richtung Bexbacher Straße / B423 sowie zur AS Homburg-Mitte der A6 angebunden und nach Osten über die Richard-Wagner-Straße.
- Nach Osten werden über Untere und Obere Allee u.a. Freizeit- und Sportbereiche erreicht.

Während der durchgeführten Ortsbesichtigungen (Mittwoch 23.09.2020, siehe auch Dokumentation in Anlage 6) wurden im unmittelbaren Umfeld keine signifikanten Verkehrsstörungen und Problempunkte festgestellt. Die Auslastungssituation in der Zweibrücker Straße und der Straße Am Zweibrücker Tor ist vergleichsweise entspannt. Der Minikreisel am Knotenpunkt Zweibrücker Straße / Am Zweibrücker Tor weist auch in den Spitzenzeiten am Beobachtungstag ausreichende Reserven aus, signifikante Rückstausituationen traten nicht auf.

Im direkten Umfeld befinden sich im Bestand verschiedene Verkehrserzeuger, die ebenfalls über die Straße Am Zweibrücker Tor und die Zweibrücker Straße angebunden sind (siehe Anlage 3). Hervorzuheben sind zwei Bereiche:

- Westlich des Baufeldes befindet sich ein Lebensmittel-Einzelhandel (Mix-Markt), dieser ist direkt bzw. über eine Stichstraße an die Straße Am Zweibrücker Tor angebunden.
- Südlich des Baufeldes befinden sich ein Fachmarktzentrum sowie ein weiterer Lebensmittel-Einzelhandel (Edeka). Diese sind zum einen direkt über die Mannlichstraße an die Zweibrücker Straße angebunden sowie zum anderen über eine Durchbindung nach Norden analog zum Mix-Markt an die Straße Am Zweibrücker Tor. Zwischen Fachmarktzentrum und Edeka ist die Stichstraße auf ca. 4 m eingengt, so dass der Begegnungsfall auf kurzer Strecke nicht möglich ist.

Während der Beobachtungen wurden auch an den beiden Anschlusspunkten der Stichstraße und der Mannlichstraße keine signifikanten Leistungsfähigkeitsprobleme festgestellt.

Neben der verkehrsgünstigen Lage im Individualverkehr (IV) besteht ebenfalls eine optimale Anbindung das Netz des öffentlichen Verkehrs (ÖV). Direkt am Baufeld befinden sich die Bus-Haltestellen „Zweibrücker Straße“ und „Amtsgericht“. Hier verkehren in einem dichten Takt die Buslinien R7, 505, 511 und 512 und verbinden das Gebiet direkt mit dem Hauptbahnhof, der Innenstadt und dem Umland.

3 Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens

3.1 Verkehrsaufkommensberechnung

Für die Ermittlung des Gebietsverkehrs wurden folgende relevanten städtebaulichen Eckwerte anhand der Konzeptbeschreibung für das Bauvorhaben definiert:

- ▶ Gewerbe im EG
 - ▶ Bäcker, Apotheke, Pflege, Sport etc. auf ca. 2.180 m²
- ▶ Gewerbe (Gastro) im EG
 - ▶ 360 m² BGF / 250 m² Nutzfläche für Besucher
- ▶ Kita
 - ▶ 450 m² BGF
- ▶ Gewerbe (Büro) ab 1.OG
 - ▶ 5.210 m²
- ▶ Wohnen
 - ▶ Ca. 8.300 m²
- ▶ Betreutes Wohnen
 - ▶ Ca. 4.100 m²

Insgesamt sind etwa 20.000 m² BGF vorgesehen.

Aus diesen Eingangsgrößen wurde das Verkehrsaufkommen unter Zuhilfenahme der maßgebenden Literatur ermittelt:

- ▶ „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, 2007)
- ▶ Programm Ver_Bau zur „Abschätzung des durch Vorhaben der Bauleitplanung erzeugten Verkehrsaufkommens“ (Bossert) das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt.

Eingang in die Bearbeitung findet auch die Deutschlandweite Datenbasis „Mobilität in Deutschland“ auf Basis der siedlungsstrukturellen Gemeindetypen, anhand derer die Verteilung auf die einzelnen Verkehrsträger abgeschätzt wird. Die ÖV-Anteile sind dabei vergleichsweise konservativ übernommen, aufgrund der Anbindung an das Busnetz sind ggf. höhere ÖV-Anteile zu erzielen.

Ein Überblick über die Verkehrsaufkommensberechnung kann der Anlage 5 entnommen werden. Im Ergebnis werden durch das Gebiet 1.700 Fahrten bzw. Wege pro Tag und Richtung und davon ca. 800 Kfz-Fahrten mit dem IV erzeugt. Die Berechnung kann als Maximalfall für die Verkehrserzeugung im IV angesehen werden.

Bezogen auf die für die Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen relevanten Spitzenstunden werden im jeweiligen Maximum folgende Belastungen im Quell- und Zielverkehr (QV / ZV) erzeugt (gerundet):

- Morgenspitze: 60 Kfz/h QV / 70 Kfz/h ZV (zeitversetzt)
- Abendspitze: 60 Kfz/h QV / 70 Kfz/h ZV (zeitversetzt)

Die Ableitung der Spitzenstundenbelastungen erfolgte anhand von normierten Tagesganglinien für die unterschiedlichen Nutzungen Wohnen, Arbeiten etc. Einen Überblick über das Verkehrsaufkommen im Tagesverlauf gibt die nachfolgende Abbildung.

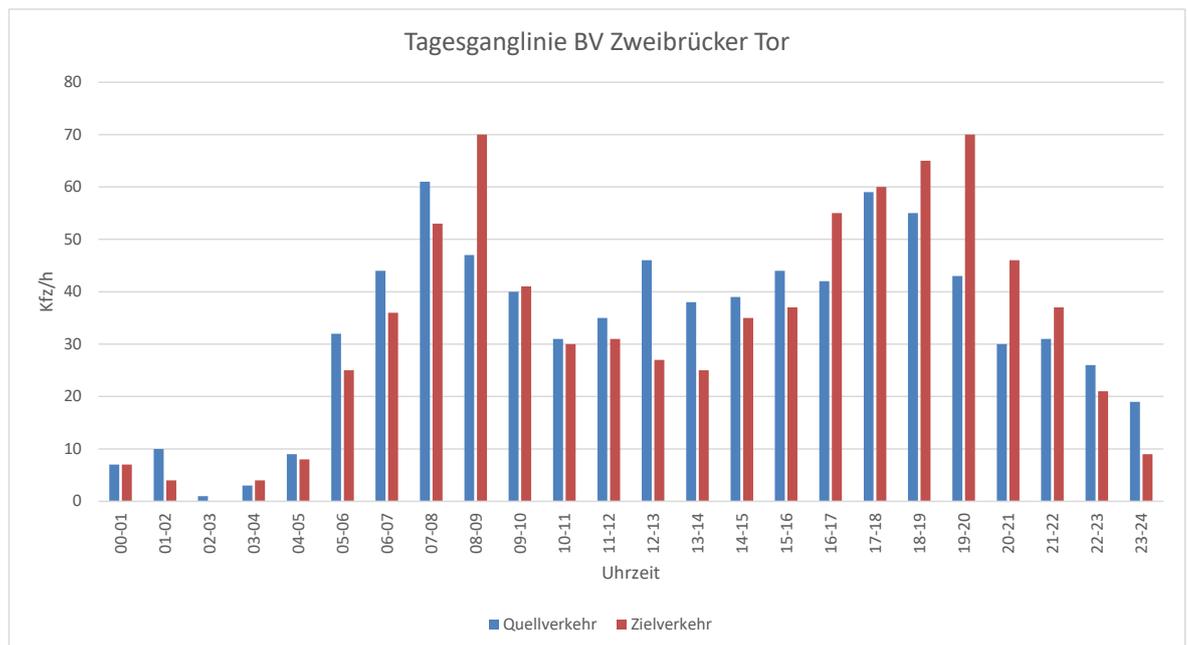


Abbildung 3: Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens im Tagesverlauf

3.2 Stellplatzberechnung

Die erforderlichen Stellplätze wurden nach Landesbauordnung abgeschätzt. Eine genaue Berechnung kann erst im weiteren Planungsprozess mit Kenntnis und verbindlicher Festlegung der vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

Die Berechnungen können der nachfolgenden Tabelle 1 entnommen werden.

Im ersten Berechnungsschritt erfolgt die Stellplatzberechnung ohne Abminderung. Es ergeben sich hieraus zunächst ca. 320 erforderliche Stellplätze.

Aufgrund der Lage zu den Haltestellen und Linien des ÖPNV ist auf Basis der Landesbauordnung bzw. der entsprechenden Verwaltungsvorschriften eine Abminderung der nachzuweisenden Stellplätze möglich. Es wird davon ausgegangen, dass eine Abminderung der Stellplatzzahl auf 60 %, wenn nicht sogar auf 40 % möglich ist. Hierbei fließt u.a. ein, dass sich hier mindestens 3 Buslinien mit Haltestellen direkt am Baufeld in einem hohen Takt befinden.

Hierdurch wäre eine Abminderung auf ca. 240 bzw. 200 Stellplätze möglich. Bei dieser Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass sämtliche Stellplätze innerhalb des Grundstücks in einer 1-geschossigen Tiefgarage abgebildet werden können.

Nutzung	Stellplätze					
	Anzahl je...	Summe	Abminderung auf	Summe 1 abgemindert	Abminderung auf	Summe 2 abgemindert
Gewerbe / EG (Bäcker, Handel, Apotheke, Pflege, Sport etc.)	1 je 40 m ² VKF	38	60%	23	40%	15
Gewerbe / Gastro	1 je 10 Sitzplätze	9	60%	5	40%	4
Gewerbe / Kita	1 je 25 Kinder	3	60%	3	40%	3
Gewerbe / Büro	1 je 35 m ² BGF	149	60%	89	40%	60
Wohnen	1 je 1 Wohnung	101	100%	101	100%	101
Wohnen, betreut	1 je 3 Plätze	17	100%	17	100%	17
		317		239		199

Tabelle 1: Stellplatzberechnung

Hinsichtlich der Organisation und Aufteilung der Tiefgarage ist im weiteren Planungsprozess ein Konzept auszuarbeiten. Für Kunden, Kita und Pflegedienste sollte ggf. ein gewisser Anteil an oberirdischen Kurzparker-Stellplätzen vorgesehen werden. Unterstellt man jedoch im Sinne einer worst-case-Betrachtung, dass sämtliche Fahrzeuge in der Tiefgarage parken, so kann die maximale Rückstaulänge an der Tiefgaragenzufahrt ermittelt werden. Anhand der Berechnungsverfahren gemäß „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR05“ (FGSV, 2005) ergibt sich bei einem Zufluss von bis zu 70 Kfz/h eine maximale Rückstaulänge von 5 Pkw bei einer kontrollierten Zufahrt (Kartenleser / Kostenpflichtige Magnetstreifen). Die Schrankenanlage ist damit um dieses Maß von der Gehweghinterkante von der Zweibrücker Straße bzw. der Straße Am Zweibrücker Tor je nach Erschließungskonzept (siehe nachfolgendes Kapitel) abzurücken.

4 Erschließungskonzept

In verschiedenen Varianten wurden die Möglichkeiten zur Erschließung des Bauvorhabens untersucht (siehe Anlage 4.1 - 4.5).

Es werden 5 grundsätzliche Erschließungsvarianten gesehen:

- ▶ Erschließungsvariante 1: Zufahrt über Stichstraße Mix-Markt, / Ausfahrt über Zweibrücker Straße
- ▶ Erschließungsvariante 2: Zufahrt über Zweibrücker Straße / Ausfahrt über Stichstraße Mix-Markt
- ▶ Erschließungsvariante 3: Zu- und Ausfahrt über Stichstraße Mix-Markt
- ▶ Erschließungsvariante 4: Zu- und Ausfahrt über Zweibrücker Straße
- ▶ Erschließungsvariante 5: Zu- und Ausfahrt Straße Am Zweibrücker Tor

Das Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens ist mit bis zu 800 Kfz pro Tag und Richtung und maximal 70 Kfz/h u. Richtung in den Spitzenstunden verteilt auf verschiedene Richtung nur von nachrangigem Einfluss auf das Gesamtverkehrsgeschehen und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Knotenpunkte. Bei der Beurteilung der Varianten gilt es daher vielmehr die verkehrlichen Abläufe und Zusammenhänge mit anderen, vorhandenen Verkehren zu betrachten.

In der **Erschließungsvariante 1** ist die Zufahrt über die Stichstraße unproblematisch. Die Ausfahrt zur Zweibrücker Straße erscheint grundsätzlich möglich, zumal davon auszugehen ist, dass der Verkehr sich hier vornehmlich nach Südosten in Richtung B423 orientieren dürfte, von wo aus alle übergeordneten Fahrtrichtungen erreicht werden. Die meisten Fahrzeuge treten damit hier als Rechtseinbieger auf und sind unproblematisch. Das Linkseinbiegen kann im Einzelfall erschwert sein, falls sich ein Rückstau vom Minikreisel ausbildet oder bei Halt eines Busses direkt gegenüber an der Haltestelle Amtsgericht.

Die **Erschließungsvariante 2** ist hinsichtlich der Ausfahrt über die Stichstraße nach Norden als unproblematisch einzuschätzen. Die Zufahrt von der Zweibrücker Straße wird hingegen als nicht optimal eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil des Verkehrs von Süden zufährt und dann als Linksabbieger in die Tiefgarage auftritt. In Überlagerung mit dem Rückstaubereich am Minikreisel, der abknickenden Vorfahrt zur Unteren Allee und dem Bushalt ist diese Variante weniger geeignet und wird nicht empfohlen.

Die **Erschließungsvariante 3** bündelt Ein- und Ausfahrt in der Stichstraße und bindet die Tiefgarage an die Straße Am Zweibrücker Tor an. Der Verkehr wird hier gemeinsam mit dem Verkehr des Mix-Marktes geführt. Auf Basis des Neuverkehrs und der abgeschätzten vorhandenen Verkehrsmengen wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Straße Am Zweibrücker Tor abgeschätzt. Es wird von ausreichenden Reserven zur Abwicklung aller Abbieger ausgegangen.

Die Stichstraße bietet bis zur Engstelle zwischen Edeka und Fachmärkten eine ausreichende Breite zur Abwicklung beider Fahrtrichtungen in der Erschließungsvariante 3.

In der **Erschließungsvariante 4** befindet sich die Zu- und Ausfahrt in der Zweibrücker Straße. Diese Variante wird im Vergleich als am wenigsten geeignet angesehen und wird nicht empfohlen. Noch mehr als in Erschließungsvariante 2 stellt sich die Gesamtsituation in Überlagerung mit dem Rückstaubereich am Minikreislauf, der abknickenden Vorfahrt zur Unteren Allee und dem Bushalt als problematisch dar. Insbesondere die Überlagerung von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen lässt Probleme im Verkehrsablauf erwarten.

Die **Erschließungsvariante 5** beinhaltet verschiedene Untervarianten mit Anbindung an die Straße Am Zweibrücker Tor. Hier erscheint jedoch nur eine mittlere Lage sinnvoll möglich (Untervariante a). Befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu nah an der Stichstraße (Untervariante b) so sind Konflikte mit der parallel liegenden Anbindung der Stichstraße und der gegenüberliegenden Haltestelle zu erwarten. Befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu weit im Osten (Untervariante c), so gerät diese in den Rückstaubereich des Minikreislaufs, so dass eine Ausfahrt aber auch die Zufahrt von Osten deutlich erschwert wären.

Im Hinblick auf das weitere Planungs- und Genehmigungsverfahren wird empfohlen, die Erschließungsvarianten 1, 3 und 5 wahlweise zuzulassen, um so auch entsprechende Freiheitsgrade bei der Planung der Tiefgarage und deren Rampen zu ermöglichen (siehe nachfolgende Abbildung und Anlage 4.6).



Abbildung 4: Mögliche Erschließungsvarianten

5 Fazit

Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten wurde die grundsätzliche verkehrliche Machbarkeit des Bauvorhabens Am Zweibrücker Tor aufgezeigt. Folgende wesentlichen Erkenntnisse wurden gewonnen:

- ▶ Die Verkehrsaufkommensberechnung lässt ein maximales Verkehrsaufkommen von bis zu 800 Kfz pro Tag und Richtung verteilt auf verschiedene Fahrtrichtungen erwarten. In den Spitzenstunden treten bis zu 70 Kfz/h und Richtung zusätzlich im Verkehrsnetz auf.
- ▶ Der Stellplatzbedarf wird auf 200 bis 240 Stellplätze in Abhängigkeit der zulässigen Abminderung aufgrund der guten ÖV-Erschließung abgeschätzt.
- ▶ Hinsichtlich der Anbindung der Tiefgarage an das Straßennetz wurden drei Varianten als machbar eingeschätzt und sollten für den weiteren Planungsprozess offengehalten werden:
 - ▶ Erschließungsvariante 1: Zufahrt über Stichstraße Mix-Markt, / Ausfahrt über Zweibrücker Straße
 - ▶ Erschließungsvariante 3: Zu- und Ausfahrt über Stichstraße Mix-Markt
 - ▶ Erschließungsvariante 5: Zu- und Ausfahrt Straße Am Zweibrücker Tor

Anhang

Anlage 1: Lage des Bauvorhabens

Anlage 2: Anbindung an das Hauptstraßennetz

Anlage 3: Nutzungen im Umfeld

Anlage 4: Erschließungsvarianten

Anlage 5: Verkehrsaufkommensberechnung

Anlage 6: Fotodokumentation



BV Zweibrücker Tor



PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstraße 1
76131 Karlsruhe

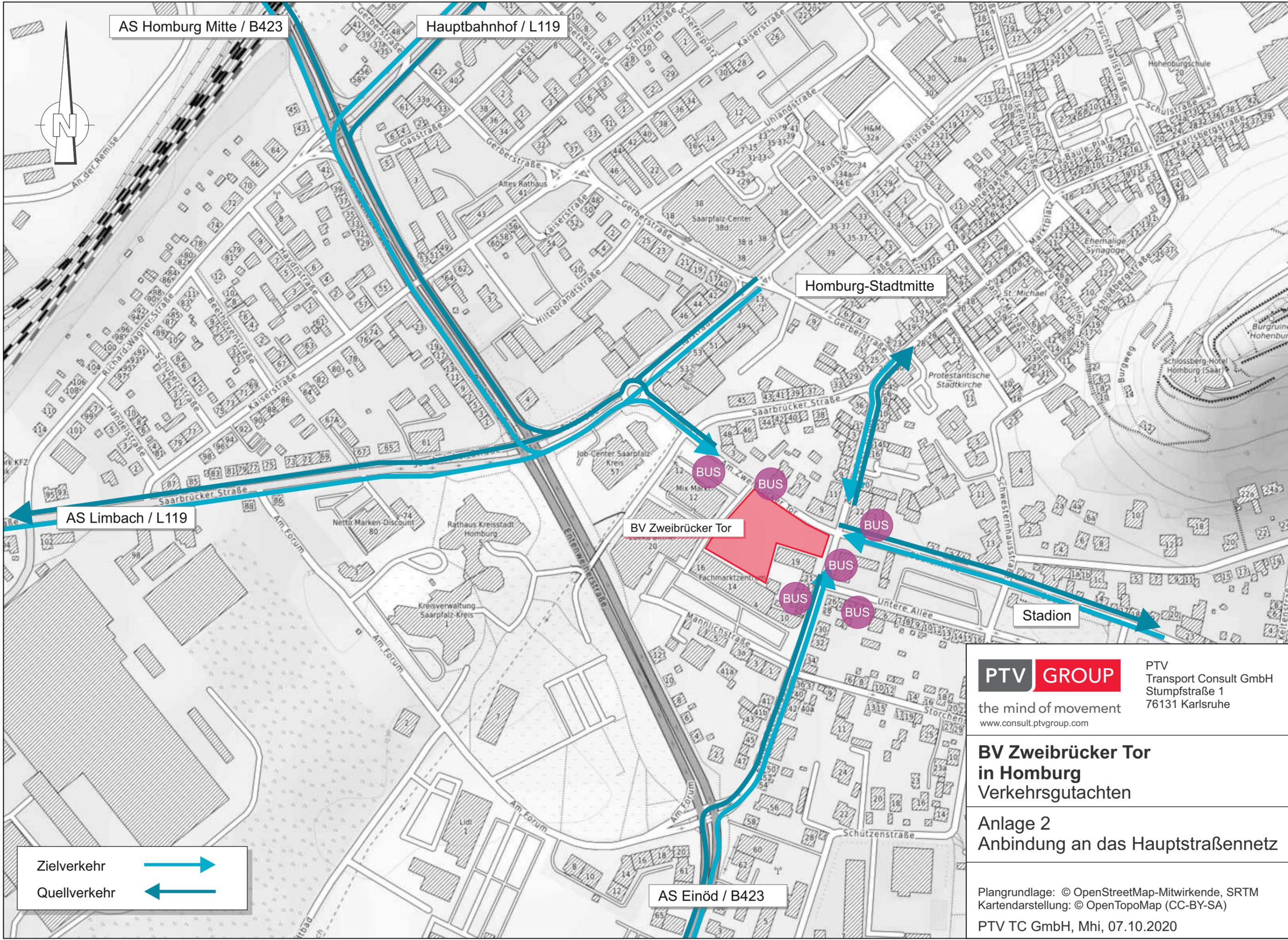
the mind of movement
www.consult.ptvgroup.com

BV Zweibrücker Tor in Homburg Verkehrsgutachten

Anlage 1
Lage des Bauvorhabens

Plangrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020



AS Homburg Mitte / B423

Hauptbahnhof / L119

Homburg-Stadtmitte

AS Limbach / L119

BV Zweibrücker Tor

Stadion

AS Einöd / B423



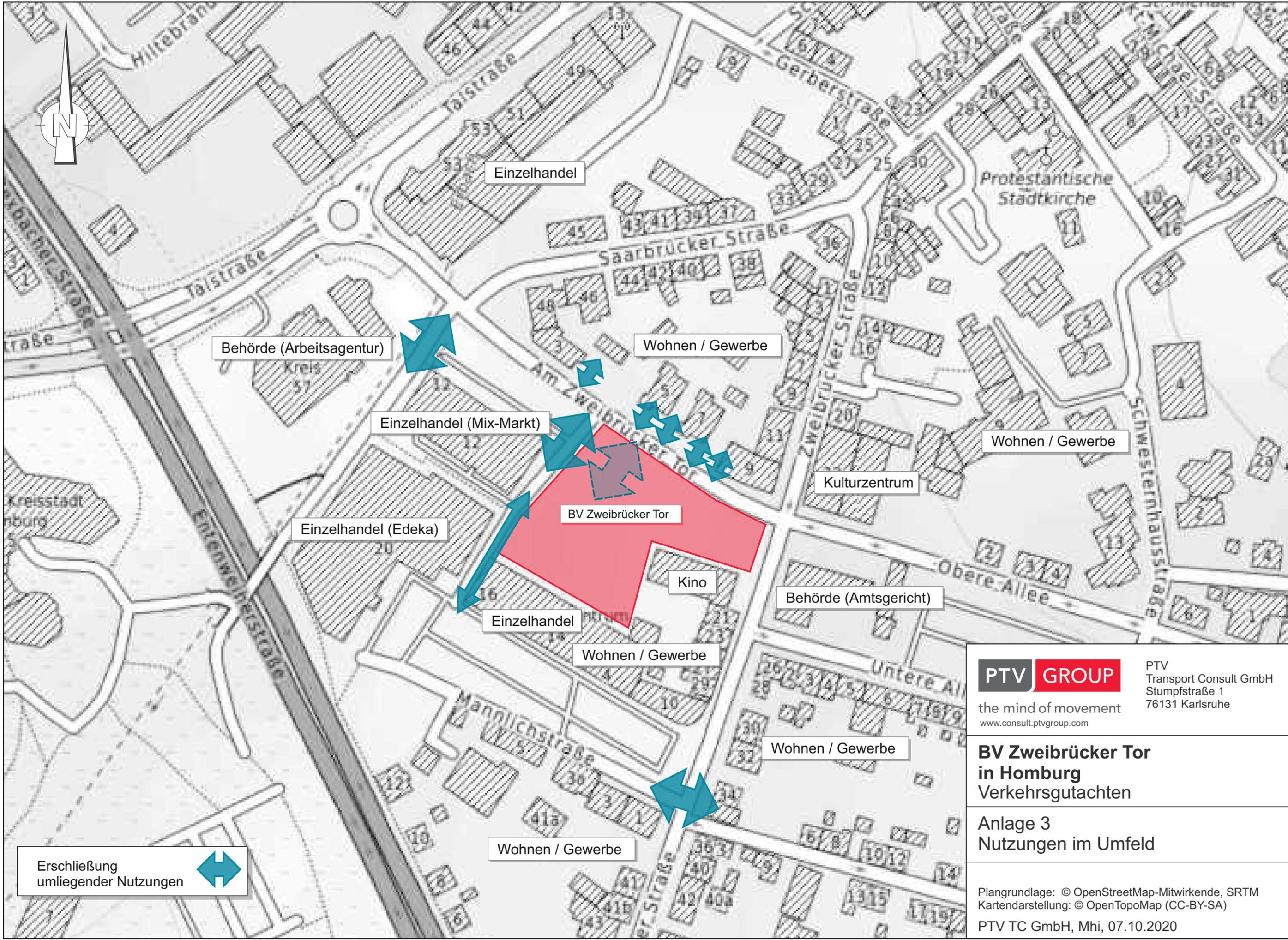
PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstraße 1
76131 Karlsruhe

the mind of movement
www.consult.ptvgroup.com

**BV Zweibrücker Tor
in Homburg**
Verkehrsgutachten

Anlage 2
Anbindung an das Hauptstraßennetz

Plangrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020



Behörde (Arbeitsagentur)

Einzelhandel

Wohnen / Gewerbe

Einzelhandel (Mix-Markt)

Protestantische
Stadtkirche

Einzelhandel (Edeka)

BV Zweibrücker Tor

Wohnen / Gewerbe

Kulturzentrum

Kino

Behörde (Amtsgericht)

Einzelhandel

Wohnen / Gewerbe

Wohnen / Gewerbe

Wohnen / Gewerbe

Erschließung
umliegender Nutzungen



PTV GROUP

PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstraße 1
76131 Karlsruhe

the mind of movement
www.consult.ptvgroup.com

**BV Zweibrücker Tor
in Homburg**
Verkehrsgutachten

Anlage 3
Nutzungen im Umfeld

Plangrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020



 <p>the mind of movement www.consult.ptvgroup.com</p>	<p>PTV Transport Consult GmbH Stumpfstraße 1 76131 Karlsruhe</p>
<p>BV Zweibrücker Tor in Homburg Verkehrsgutachten</p>	
<p>Anlage 4.1 Erschließungsvariante 1</p>	
<p>Maßstab: 1:500 Plangrundlage: Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020</p>	



PTV GROUP
 the mind of movement
 www.consult.ptvgroup.com

PTV
 Transport Consult GmbH
 Stumpfstraße 1
 76131 Karlsruhe

**BV Zweibrücker Tor
 in Homburg
 Verkehrsgutachten**

**Anlage 4.2
 Erschließungsvariante 2**

Maßstab: 1:500
 Plangrundlage: Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH
 PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020



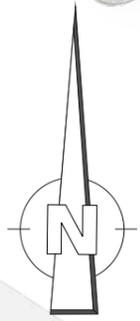
PTV GROUP
 the mind of movement
 www.consult.ptvgroup.com

PTV
 Transport Consult GmbH
 Stumpfstraße 1
 76131 Karlsruhe

**BV Zweibrücker Tor
 in Homburg
 Verkehrsgutachten**

**Anlage 4.3
 Erschließungsvariante 3**

Maßstab: 1:500
 Plangrundlage: Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH
 PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020



BV Zweibrücker Tor

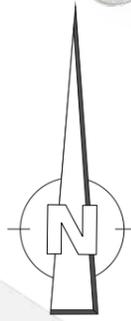
PTV GROUP
the mind of movement
www.consult.ptvgroup.com

PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstraße 1
76131 Karlsruhe

**BV Zweibrücker Tor
in Homburg**
Verkehrsgutachten

Anlage 4.4
Erschließungsvariante 4

Maßstab: 1:500
Plangrundlage: Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH
PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020



BV Zweibrücker Tor

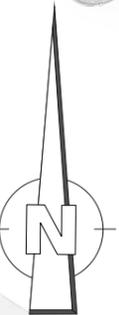
PTV GROUP
the mind of movement
www.consult.ptvgroup.com

PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstraße 1
76131 Karlsruhe

**BV Zweibrücker Tor
in Homburg
Verkehrsgutachten**

Anlage 4.5
Erschließungsvariante 5

Maßstab: 1:500
Plangrundlage: Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH
PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020



PTV GROUP
 the mind of movement
 www.consult.ptvgroup.com

PTV
 Transport Consult GmbH
 Stumpfstraße 1
 76131 Karlsruhe

**BV Zweibrücker Tor
 in Homburg
 Verkehrsgutachten**

**Anlage 4.6
 Mögliche Erschließungen**

Maßstab: 1:500
 Plangrundlage: Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH
 PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020

Nutzung	Beschäftigte / Bewohner									Besucher und Kunden						
	WE / AP / m² BGF	Beschäftigte / Bewohner je m² BGF	Wege je Beschäftigten / Bewohner	Anwesenheit	Modal-Split				Pkw-Besetzung	Besucher / Kunden je Beschäftigtem / Bewohner	Mehrfach-nutzung	Modal-Split				Pkw-Besetzung
FG-Anteil					Rad-Anteil	ÖV-Anteil	IV-Anteil	FG-Anteil				Rad-Anteil	ÖV-Anteil	IV-Anteil		
Gewerbe / EG (Bäcker, Handel, Apotheke, Pflege, Sport etc.)	2.180	0,025	2,50	90%	25,0%	10,0%	10,0%	55,0%	1,10	40,00	0,30	30,0%	20,0%	10,0%	40,0%	1,20
Gewerbe / Gastro	360	0,017	2,50	90%	25,0%	10,0%	10,0%	55,0%	1,10	60,00	0,60	30,0%	20,0%	10,0%	40,0%	1,20
Gewerbe / Kita	450	0,030	2,50	90%	25,0%	10,0%	10,0%	55,0%	1,10	16,00	0,90	30,0%	20,0%	10,0%	40,0%	1,20
Gewerbe / Büro	5.210	0,03	2,50	90%	10,0%	5,0%	10,0%	75,0%	1,10	1,00	1,00	10,0%	5,0%	10,0%	75,0%	1,20
Wohnen	8.269	0,03	3,40	100%	15,0%	10,0%	10,0%	65,0%	1,20	0,05	1,00	15,0%	10,0%	15,0%	60,0%	1,20
Wohnen, betreut	4.134	0,03	2,00	100%	65,0%	10,0%	20,0%	5,0%	1,20	0,20	1,00	10,0%	10,0%	10,0%	70,0%	1,20

Schlüsselgrößen gewählt

Nutzung	WE / AP / m² BGF	Beschäftigte / Bewohner		Besucher und Kunden		Wirtschaftsverkehr Anlieferfahrten pro Fahrt und Richtung
		gesamt	Wege pro Tag und Richtung	gesamt	Wege pro Tag und Richtung	
Gewerbe / EG (Bäcker, Handel, Apotheke, Pflege, Sport etc.)	2.180	49	61	1.962	589	2
Gewerbe / Gastro	360	5	6	324	194	1
Gewerbe / Kita	450	12	15	194	175	1
Gewerbe / Büro	5.210	117	146	117	117	6
Wohnen	8.269	223	379	11	11	11
Wohnen, betreut	4.134	112	112	22	22	11
Summe	20.603	518	719	2.630	1.108	33

Personenaufkommen

Nutzung	Beschäftigte / Bewohner				Besucher und Kunden				Wirtschaftsverkehr Anlieferfahrten pro Tag und Richtung	Summe			
	Fahrten bzw. Wege der Beschäftigten / Bewohner (je Tag und Richtung)				Wege der Besucher / Kunden (je Tag und Richtung)					Fahrten bzw. Wege (je Tag und Richtung)			
	Fuß	Rad	ÖV	IV	Fuß	Rad	ÖV	IV	IV	FG	Rad	ÖV	IV
Gewerbe / EG (Bäcker, Handel, Apotheke, Pflege, Sport etc.)	15	6	6	31	177	118	59	196	2	192	124	65	229
Gewerbe / Gastro	2	1	1	3	58	39	19	65	1	60	40	20	69
Gewerbe / Kita	4	2	2	8	52	35	17	58	1	56	37	19	67
Gewerbe / Büro	15	7	15	100	12	6	12	73	6	27	13	27	179
Wohnen	57	38	38	205	2	1	2	6	11	59	39	40	222
Wohnen, betreut	73	11	22	5	2	2	2	13	11	75	13	24	29
Summe	166	65	84	352	303	201	111	411	33	469	266	195	796



PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstraße 1
76131 Karlsruhe

the mind of movement
www.consult.ptvgroup.com

**BV Zweibrücker Tor
in Homburg
Verkehrsgutachten**

**Anlage 5
Verkehrsaufkommensberechnung**



Zweibrücker Straße, Blick nach Norden



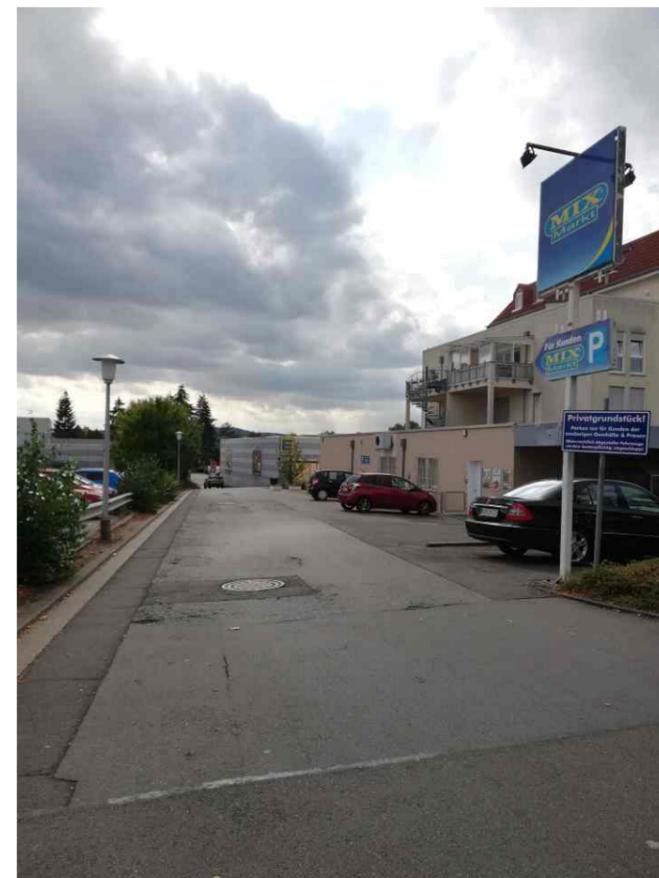
Mini-Kreisel Zweibrücker Straße / Am Zweibrücker Tor, Blick nach Norden



Am Zweibrücker Tor mit Baufeld, Blick nach Osten



Am Zweibrücker Tor mit Baufeld und Mix-Markt
Blick nach Osten



Stichstraße am Mix-Markt
Blick nach Süden



Stichstraße am Mix-Markt, eingegengte Durchfahrt
zum Edeka, Blick nach Süden

PTV GROUP
the mind of movement
www.consult.ptvgroup.com

PTV
Transport Consult GmbH
Stumpfstraße 1
76131 Karlsruhe

**BV Zweibrücker Tor
in Homburg**
Verkehrsgutachten

Anlage 6
Fotodokumentation

PTV TC GmbH, Mhi, 07.10.2020

Besonnungsgutachten zum Bauvorhaben ZT am Standort Zweibrücker Tor in Homburg/Saar

Land Saarland
66424 Homburg
Zweibrücker Tor

Berichtsnummer: IBL-015-2020-V-0
Erstellungsdatum: 21.09.2020

Ingenieur- und Gutachterbüro **Dipl.-Phys. Thomas Lung**

Eosanderstraße 17
10857 Berlin

Tel. 030 / 34 70 38 00

Fax 030 / 34 70 38 01

E-Mail: t.lung@gmx.de



Art der Anlage: Bauvorhaben im Rahmen eines B-Planverfahrens

Standort: **Bundesland:** Saarland
Stadt: Homburg / Saar
Kreis Saarpfalz-Kreis
Gemeinde Homburg
Gemarkung: Homburg
Flur: 3
Flurstück: 574/27

Planer: ZT Projekt GmbH
Cappelallee 4
66424 Homburg

Auftraggeber: ZT Projekt GmbH
Cappelallee 4
66424 Homburg

Bearbeiter: **Ingenieur- und Gutachterbüro**
Dipl.-Phys. Thomas Lung



Von der **IHK Berlin** öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Geruchs- und Schadstoffimmissionsprognosen

Eosanderstraße 17
10587 Berlin

Telefon: (030) 34 70 38 00

Fax: (030) 34 70 38 01

E-Mail: t.lung@gmx.de

weitere beteiligte

Institute: keine

Berichtsumfang: 33 Seiten

Berichtsnummer: IBL-015-2020-V-0

Berichtsdatum: 21.09.2020

Hinweise zur Vervielfältigung und Verbreitung

Dieser Bericht oder Teile des Berichtes dürfen von Dritten nur mit schriftlicher Zustimmung des Ingenieur- und Gutachterbüros T. Lung vervielfältigt und/oder weitergegeben werden. Davon ausgenommen sind die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden und Gerichten und die öffentliche Auslegung im Rahmen von Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren.

Eine digitale Verbreitung ist ohne schriftliche Zustimmung des Ingenieur- und Gutachterbüros T. Lung nicht gestattet.



Inhaltsverzeichnis

I	Abkürzungsverzeichnis	4
II	Verwendete Unterlagen	6
III	Gesetze, Verordnungen und Normen	7
IV	Verwendete Software.....	7
1	Auftrag und Zielsetzung	8
2	Rechtliche Beurteilungsgrundlagen.....	9
3	Grundlagen der Besonnungssimulation	11
3.1	Einwirkungsgebiet	11
3.2	Eigenverschattung.....	12
3.3	Horizonteinengung	13
3.4	Bewölkung.....	13
4	Bestandssituation	14
5	Plansituation	15
6	Verwendete 3D-Gebäudemodelle	17
6.1	Bestand	17
6.2	Planung	18
7	Untersuchte relevante Fassaden	19
8	Besonnungsprognosen	20
9	Ergebnisse der Besonnungsprognosen	21
9.1	Darstellung der Gesamtsituation für den 17. Januar.....	21
9.2	Darstellung der Gesamtsituation für den 21. März.....	22
9.3	Südwestfassade des Hauses Saarbrücker Straße 48a	24
9.4	Südwestfassade des Hauses Am Zweibrücker Tor 7	26
9.5	Ostfassaden des Gebäudes Am Zweibrücker Tor 12	27
10	Zusammenfassende Beurteilung	29
11	Abbildungsverzeichnis	30
12	Tabellenverzeichnis	30
Anhang 1 - Auszug aus der Liegenschaftskarte		32
Anhang 2 - Lageplan.....		33

I Abkürzungsverzeichnis

Azimut	Horizontalwinkel (des Sonnenstandes)
°C	Grad Celsius
cm	Zentimeter
B	Gebäudebreite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
Deklination	Erhebungswinkel über dem Himmelshorizont
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
DN	Dachneigung
DWD	Deutscher Wetterdienst
E	Energie
EG	Erdgeschoss
Elevation	Höhenwinkel (des Sonnenstandes)
EnEV	Energieeinsparverordnung
FH	Firsthöhe
GOK	Geländeoberkante
h	Stunde
ha	Hektar (10.000 m ²)
HW	Hochwert
kW	Kilowatt
L	Gebäudelänge
LAI	Länderausschuss für Immissionsschutz
Mg	Megagramm (1 Mg = 1 Tonne = 1.000 kg)
MEZ	Mitteleuropäische Zeit
MW	Megawatt
NN	Normal Null bei Höhenangaben
NHN	Normalhöhennull bei Höhenangaben
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
OKG	Oberkante Gelände
RW	Rechtswert
s	Sekunde
SFL	Seitenflügel



t	Tonne (1 000 kg oder 1 Mg)
T	Gebäudetiefe
TH	Traufhöhe
VDI	Verein Deutscher Ingenieure. Insbesondere die Kommission Reinhaltung der Luft erstellt und veröffentlicht Richtlinien zum Immissionsschutz
WE	Wohneinheit
Z	Zahl der Vollgeschosse

II Verwendete Unterlagen

- Lageplan - ZT EW Außenanlage mit TG, Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH, Cappelallee 4, 66424 Homburg
- 3D-Gebäudemodell 2020.8.12_ZT-3D.dwg, Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH, Cappelallee 4, 66424 Homburg, 12. August 2020
- Projektbeschreibung Shared Spaces, ZT Projekt GmbH, Cappelallee 4, 66424 Homburg, 2020
- Bebauungsplan ‚Am Zweibrücker Tor‘ in Homburg, 12.03.1968
- Bebauungsplan ‚Am Zweibrücker Tor‘ in Homburg, 12.03.1968 (Textteil)
- Fotografische Aufnahmen der Umgebungsbebauung Am Zweibrücker Tor / Homburg
- Top 50 CD, Version 4.0, Amtl. Topographische Karten Saarland
- Ausschnittvergrößerung des Luftbildes Zweibrücker Tor und nähere Umgebung in Homburg / Saar

III Gesetze, Verordnungen und Normen

- BauGB Baugesetzbuch
- BauNVO Baunutzungsverordnung
- BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz
- EnEG Energieeinspargesetz
- LBO Landesbauordnung
- DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen, Juli 2011

IV Verwendete Software

- PC-Programmmodul zur Berechnung der Besonnungszeiten
- SketchUp Pro 2019 Version 19.1.174 64 Bits, Lizenziert für IBL Berlin

1 Auftrag und Zielsetzung

Mit Datum vom 12. August 2020 wurde unser Ingenieur- und Gutachterbüro mit der Erstellung eines Besonnungsgutachtens für das Bauvorhaben ZT zur Errichtung eines Hochbaus am Standort Zweibrücker Tor in Homburg im Saarland beauftragt. Dort ist unter anderem beabsichtigt, ein Gebäude mit 13 Stockwerken plus Staffelgeschoss zu errichten, das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans *Am Zweibrücker Tor* der Stadt Homburg liegt. Aufgabe des Gutachtens ist es, die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und ggfs. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen zu erörtern.

Genauer betrachtet sind durch die Errichtung des Hochbaus Verschattungswirkungen vorwiegend an den nördlich gelegenen Häusern zu erwarten, an deren Fassaden im vorliegenden Gutachten die Minderungen der Besonnungsdauer infolge des Bauvorhabens zu ermitteln und anhand der DIN 5034-1 zu beurteilen sind. Gemäß der Aufgabenstellung liegt der Fokus dieser Untersuchung auf der Ermittlung der Besonnungsdauer in Form der direkten Besonnung an den relevanten Fassadenflächen. Eine Prüfung der Belichtungssituation (Tageslichtquotient) im Innenraum der Gebäude ist nicht Teil dieses Gutachtens.

Um eine sachgerechte Ermittlung der Veränderungen der Besonnungsverhältnisse durch das Bauvorhaben an den Fassaden der betroffenen Häuser vornehmen zu können, wird das Besonnungsgutachten vergleichend für zwei Szenarien durchgeführt:

- Besonnungsprognosen für die Bestandsbebauung ohne Hochbau
- Besonnungsprognosen für die Bestandsbebauung mit Hochbau

Das von den Planern, Prof. Rollmann ARCHITEKTEN PartGmbH, gelieferte 3D-Gebäudemodell wird für die vorgenannten Szenarien aufbereitet. In Abstimmung mit dem Auftraggeber werden die beurteilungsrelevanten Fassaden der Häuser festgelegt.

Als Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Prognoseergebnisse wird die DIN 5034-1 herangezogen, nach der für den 17. Januar 1 Besonnungsstunde und für den 21. März 4 Besonnungsstunden an Fenstern von Wohnräumen empfohlen werden. Die Prognoseergebnisse werden in Besonnungsstunden für diese beiden Tage an den maßgeblichen Fassaden bzw. Fensterflächen ausgewiesen.

Zunächst wird ein Screening für das gesamte Gebäudeensemble des 3D-Modells hinsichtlich der Besonnungssituation und deren Minderung durch den geplanten Hochbau durchgeführt. An denjenigen Fassadenbereichen, an denen durch das Screening erstmalige Unterschreitungen der empfohlenen Besonnungsstundenwerte nach DIN 5034-1 ausgewiesen sind, werden anschließend Detailuntersuchungen, erforderlichenfalls mit Modellerweiterungen, durchgeführt, um dort genauere Aussagen zur Verschattungssituation durch das Bauvorhaben zu erhalten.

In der zusammenfassenden Beurteilung werden die Änderungen der Besonnungszeiten durch das Bauvorhaben an den beurteilungsrelevanten Fassadenbereichen beschrieben und die Prüfergebnisse nach DIN 5034-1 hinsichtlich der empfohlenen Besonnungsdauer dargestellt und bewertet.

2 Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für städtebauliche Planungen liegen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungs- bzw. der Beschattungsdauer vor. Eine Rechtmäßigkeit des konkreten Planungsvorhabens beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes und der Verhältnismäßigkeit. Hierbei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu gewichten und zu bewerten und einer sachgerechten Abwägung zugänglich zu machen.

Es sind die allgemein gefassten Abwägungshinweise des Baugesetzbuches und der Bauordnungen hinsichtlich der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu beachten:

BauGB § 136 (3)

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten [...]

Bauordnung für das Saarland (LBO)

§ 3 Sicherheit und Ordnung

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzuhalten und instandzusetzen, dass sie

1. die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährden.

DIN 5034-1

Zur Bewertung ausreichender natürlicher Belichtungsverhältnisse in Wohn- und Arbeitsräumen wird in der Regel die Norm DIN 5034-1 (2011) mit ihren Orientierungswerten herangezogen. Darin heißt es: „Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ – Die DIN 5034-1 enthält für Arbeits- und Gewerberäume, Terrassen und sonstige Außenwohnbereiche keine diesbezüglichen Anforderungen.

Dieser Wortlaut der DIN-Vorschrift impliziert die Möglichkeit und die Notwendigkeit der Abwägung im Genehmigungsverfahren oder im Planverfahren. Eine Unterschreitung der in der DIN 5034-1 empfohlenen Besonnungsdauer ist im konkreten Einzelfall zulässig, wenn anderen städtebaulichen Gründen im Abwägungsprozess ein größeres Gewicht zugesprochen wird. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits eine verdichtete Bestandsbebauung eine normkonforme Besonnung regelmäßig nicht erlaubt und bei der Entwicklung solcher Plangebiete Abwägungen der Planungsziele erforderlich sind.

Für Büro- und Gewerbenutzungen ist die DIN-Norm 5034-1 nicht anwendbar. Normative Grundlagen wie die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) treffen keine Aussagen über einzuhaltende Mindestdauern der Besonnung am Arbeitsplatz, sondern liefern lediglich allgemeine Anhaltspunkte für die Mindestbelichtung an Arbeitsplätzen (vgl. ArbStättV).

Nach dem Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin, der vor der Überarbeitung der DIN-Norm gefasst wurde, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch dann noch gewährleistet, wenn zur Tages- und Nachtgleiche eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden sichergestellt ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 - 2 S 43.04).

Nach der Rechtsprechung des VGH München vom 18.07.2014 (VGH München 1 N 12.2501) bestimmt sich die bei Aufstellung eines Bebauungsplans geforderte Ermittlungstiefe im Hinblick auf die von einem großen Baukörper zulasten der Nachbarbebauung ausgehenden Verschattungswirkungen nach den Maßstäben der praktischen Vernunft unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls. Eine Bewertung der planbedingten Verschattung anhand der DIN 5034-1 ist in der Regel nicht geboten.

Rücksichtslose erhebliche Verschattungen sind unzulässig. Eine allgemeine Zumutbarkeitsobergrenze für Verschattungen ist nicht bekannt. Maßgeblich ist die Prüfung im konkreten Einzelfall.

3 Grundlagen der Besonnungssimulation

Die Besonnungsprognose wird im vorliegenden Fall mit einem Simulationsprogramm erstellt, das auf einem validierten Algorithmus zur Berechnung des standort-, tages- und uhrzeitabhängigen Sonnenstandes sowie der Berücksichtigung von verschattenden Gebäudekörpern (Gebäudemodell) beruht.

Folgende grundlegende Annahmen liegen den Berechnungen zugrunde:

- zur Bestimmung des Sonnenstandes werden die geographischen Koordinaten des Vorhabenstandortes verwendet
- die Sonne wird als punktförmige Lichtquelle angenommen
- eine Lichtbrechung in der Atmosphäre wird nicht berücksichtigt
- es wird keine Differenzierung zwischen Kern- und Halbschatten vorgenommen
- die Besonnungszeiten werden mit einer zeitlichen Auflösung von 5 Minuten berechnet
- die räumliche Auflösung der Besonnungsberechnung beträgt mind. 1 Aufpunkt pro m²
- Ausgewiesene Zahlenwerte der Besonnungsstunden beziehen sich jeweils auf die Fenstermitte
- Vegetation wie Bäume etc. wird nicht berücksichtigt (wenn nicht ausdrücklich anders ausgewiesen)
- Reflexionen von Sonnenstrahlen an Fensterscheiben etc. werden nicht berücksichtigt
- Evtl. Zeitangaben beziehen sich auf MEZ (ohne Sommerzeit)
- Berücksichtigung eines Grenzwinkels von 6 Grad über dem Horizont gemäß DIN 5034-1 Nr. 3.6 (Horizonteinengung)
- meteorologischen Bedingungen (Bewölkung etc.) bleiben bei der Ermittlung der Besonnungsdauer unberücksichtigt (wenn nicht ausdrücklich anders ausgewiesen)

Weitere Einzelheiten zur Verschattungsprognose sind dem Abschnitt 8 zu entnehmen.

Eine Beurteilung der Prognoseergebnisse erfolgt anhand des Vergleichs von Besonnungsstunden der Bestands- mit der Planungssituation. Gesamtergebnisgröße ist die für die beiden Stichtage der DIN 5034-1 errechnete Besonnungsdauer und ihr Vergleich mit der empfohlenen Anzahl der Besonnungsstunden für Wohnräume.

3.1 Einwirkungsgebiet

Grundsätzlich können Verschattungswirkungen für einzelne Tage des Jahres nur in bestimmten Bereichen des Umfeldes eines Bauvorhabens auftreten, da die Sonnenbahnen in ihren horizontalen Winkelsegmenten beschränkt sind. Am 17. Januar und am 21. März, den beiden Stichtagen der DIN 5034-1, können sich aufgrund der Horizontwinkel für Sonnenauf- und -untergang keine Änderungen der Besonnungszeiten südlich eines geplanten Gebäudes ergeben. Die folgende Grafik veranschaulicht die Einwirkungsgebiete für die beiden Stichtage, in denen Änderungen der Besonnungsdauer infolge eines Bauvorhabens möglich sind:

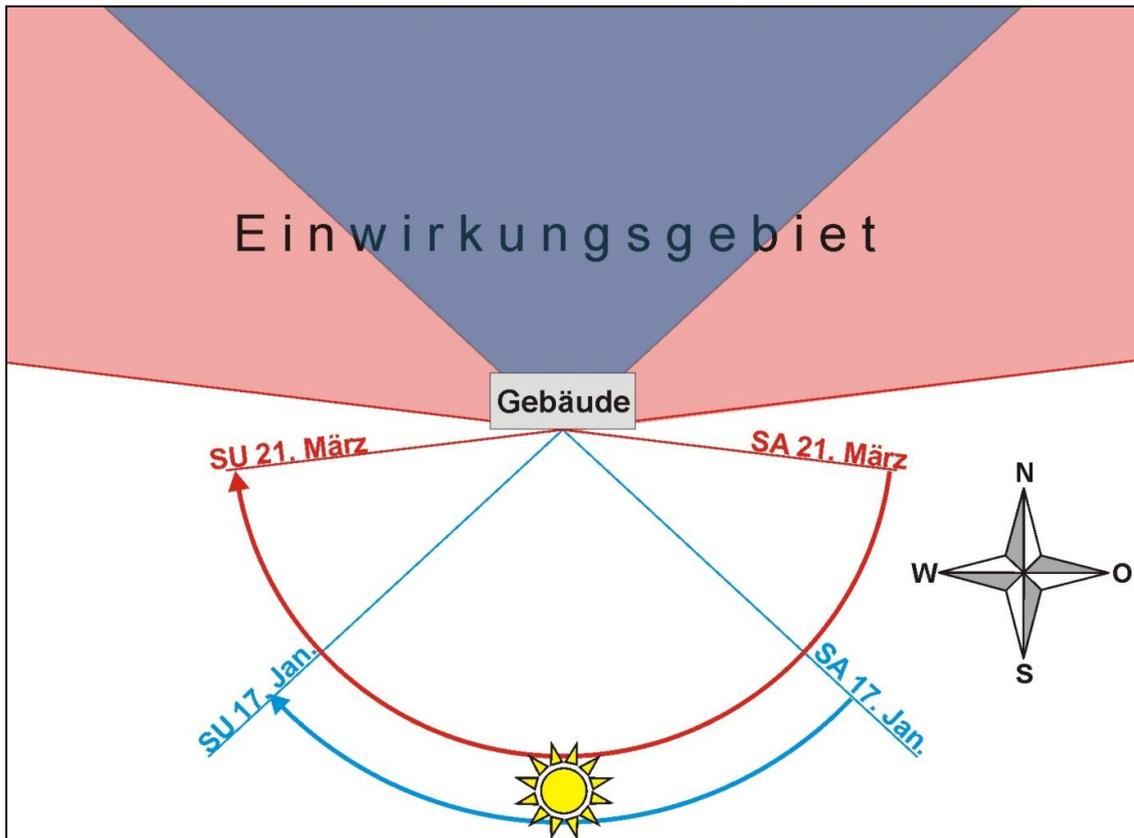


Abb. 1: Sonnenbahnkurven am 17. Januar und am 21. März für Standorte in Deutschland (Draufsicht). Horizontale Winkelsegmente für Sonnenaufgang (SA) und Sonnenuntergang (SU) unter Berücksichtigung eines Sonnenhöhengrenzwinkels von 6 Grad und deren Bestimmung des Einwirkungsgebietes

Ein Bauvorhaben kann demnach an den vorgenannten Stichtagen nur Änderungen der Besonnungsverhältnisse nördlich des Baufeldes hervorrufen, wobei das Einwirkungsgebiet für den 17. Januar nochmals stark auf ein Winkelsegment von ca. 95 Grad in nördlicher Richtung eingeeignet ist.

3.2 Eigenverschattung

Gebäude verschatten sich je nach Lage und Kubatur in unterschiedlichem Ausmaß selbst. So können bei ständig unbewölktem Himmel an der Südfassade eines Gebäudes in Mitteldeutschland nicht mehr als 3600 Sonnenstunden pro Jahr auftreten. An der West- bzw. Ostfassade verringert sich die Besonnungsdauer infolge der Eigenverschattung auf jeweils maximal 2200 Stunden. Die astronomisch maximal mögliche Besonnungsdauer bei permanent wolkenloser Atmosphäre liegt damit bei etwa 4400 Stunden im Jahr¹, z. B. am Ort eines unverbauten Flachdaches.

Für die beiden Stichtage der DIN 5034-1 muss aus Symmetriegründen die Besonnungszeit an der Südfassade gleich der Summe der Besonnungszeiten an der West- und Ostfassade des Gebäudes sein (s. Abb. 1).

Am 17. Januar liegt die maximal mögliche Sonnenscheindauer an der Südfassade eines Gebäudes bei ca. 8 Std. und 25 Min., während an der West- bzw. Ostfassade jeweils die Hälfte

¹ Lung, T. Prognose von Verschattung im Umfeld komplexer Bebauung, Bauphysik 37 (2015), Heft 5, S. 268-272

dieser Besonnungszeit zu erwarten ist. Am 21. März können bei ständig wolkenlosem Himmel nicht mehr als 12 Stunden an der Südfassade auftreten, die sich an der West- bzw. Ostfassade auf 6 Stunden verkürzen. An reinen Nordfassaden von Gebäuden kann direktes Sonnenlicht nur zwischen dem 21. März und den 21. September in den frühen Morgenstunden und späten Abendstunden erscheinen.

3.3 Horizonteinengung

Insbesondere im innerstädtischen Bereich ist der Horizont durch weiter entfernt liegende Gebäude, Bauwerke, durch Gelände und Vegetation generell eingengt, d. h. die Sonne muss unabhängig von den nächst umliegenden verschattenden Baukörpern erst einen bestimmten Höhenwinkel überschreiten, um am Bezugsort sichtbar zu werden. Die DIN 5034-1 legt in Abschnitt 3.6 diese Horizonteinengung auf 6 Grad im Zusammenhang mit der Bestimmung des Begriffs *Besonnungsdauer* fest: "Summe der Zeitintervalle (z. B. innerhalb eines gegebenen Tages), während der die Sonne von einem Punkt aus gesehen sowohl über dem natürlichen Horizont (Grenzlinie zwischen Himmel und Geländekontur bestehend z. B. aus Bergen, Bäumen, Bebauung usw.) als auch mindestens 6° über dem wahren Horizont steht."

Für den 17. Januar bedeutet dies, dass sich bei unbewölktem Himmel die maximal mögliche Gesamtsonnenscheindauer auf ca. 6 Stunden und 50 Min. verkürzt. An reinen West- bzw. Ostfassaden sind an diesem Tag für mitteldeutsche Breitengrade damit nicht mehr als 3 Stunden und 25 Min. Sonnenscheindauer möglich.

Am 21. März beträgt mit einer Horizonteinengung von 6 Grad die höchste Besonnungsdauer 10 Stunden und 50 Min., die sich an reinen West- bzw. Ostfassaden von Baukörpern auf jeweils die Hälfte verringert.

3.4 Bewölkung

Nach DIN 5034-1 bleiben die meteorologischen Bedingungen bei der Ermittlung der Besonnungsdauer unberücksichtigt, d. h. es ist von einer astronomisch maximal möglichen Sonnenscheindauer bei ständig unbewölktem Himmel für den gewählten Bezugszeitraum auszugehen.

Tatsächlich liegt die mittlere tägliche Sonnenscheindauer jedoch mit Berücksichtigung der Bewölkung deutlich unter den o. g. maximalen Tageswerten für die beiden Stichtage. So beträgt die mittlere Tagessumme der Sonnenscheindauer für den Januar 1,7 Stunden und für den März 4,0 Stunden in der Region Frankfurt a. M.

Tabelle 1: Mittlere Tagessumme der Sonnenscheindauer in Stunden für Frankfurt a.M. (Weather Online, Jan. 2000 bis Dez. 2019)

Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
1,7	3,0	4,0	6,1	6,8	8,1	6,9	6,7	5,4	3,4	1,8	1,6

Grundsätzlich können Besonnungsprognosen auch mit Verwendung von statistischen Bewölkungsdaten für den jeweiligen Standort durchgeführt werden, es fehlt jedoch ein einheitlicher Maßstab zur Bewertung der Berechnungsergebnisse wie im Falle der DIN-Norm. Prognosen mit Bewölkungsdaten können beispielsweise dann von Bedeutung sein, wenn ein möglichst realistisches Bild der Besonnungssituation vor und nach einem Bauvorhaben an bestimmten Fassaden oder Fensterflächen das Ziel ist.



4 Bestandssituation

Das dem Bauvorhaben zugeordnete Baufeld mit der Flurstücknummer 574/27 der Flur 3 in der Gemarkung Homburg befindet sich im Zentrum von 66424 Homburg / Saar südlich der Straße Am Zweibrücker Tor und westlich der Zweibrücker Straße. Auf gleicher Höhe östlich der Zweibrücker Straße grenzt das Amtsgericht und nördlich davon befindet sich der Saalbau, der u. a. als Konzert- und Theatersaal genutzt wird.

Westlich grenzt ein größeres Gebäude an das Baufeld an (Am Zweibrücker Tor 12), das im Erdgeschoss zu Gewerbebezwecken, im ersten Obergeschoss durch eine radiologische Praxis und in den darüber liegenden Stockwerken zum Wohnen genutzt wird. Südwestlich des Baufeldes befindet sich ein EDEKA-Markt.

Die folgende Abbildung zeigt eine (ältere) Luftbildaufnahme des Baufeldes mit der umliegenden Bebauung:

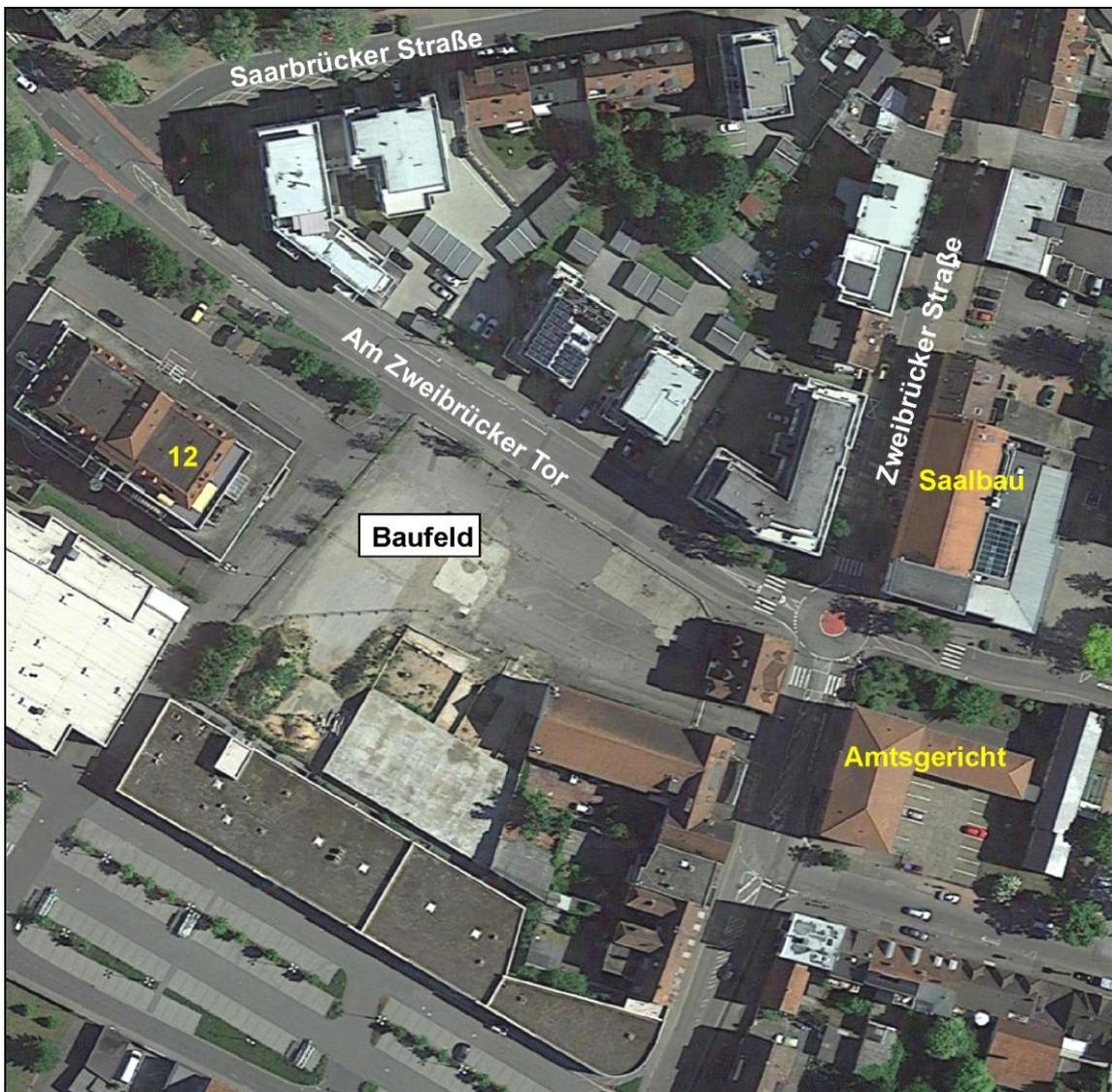


Abb. 2: Baufeld für das Bauvorhaben Am Zweibrücker Tor in Homburg / Saar mit umliegender Bebauung

5 Plansituation

Das Baugrundstück liegt in der Innenstadt von Homburg und hat eine Größe von ca. 5.400 m². Dort ist beabsichtigt, ein Gebäude mit 13 Stockwerken plus Staffelgeschoss auf einem Baufeld 'Am Zweibrücker Tor' zu errichten (s. Abb. 2).

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen vorgesehen: Arztpraxen, Ambulante Pflege, Apotheke, Gewerbe, Reha Sport, KITA, Restaurant/Bar, Café, Bäckerei. Die Obergeschosse sollen für Büros, Gewerbe und Wohnen einschließlich betreutem Wohnen genutzt werden. Die Tiefgeschosse sind für Garagenstellplätze, Service, Maintenance, Funktionsräume, Entsorgung und Technik vorgesehen.

Die folgende Abbildung zeigt eine 3D-Darstellung der Plansituation:

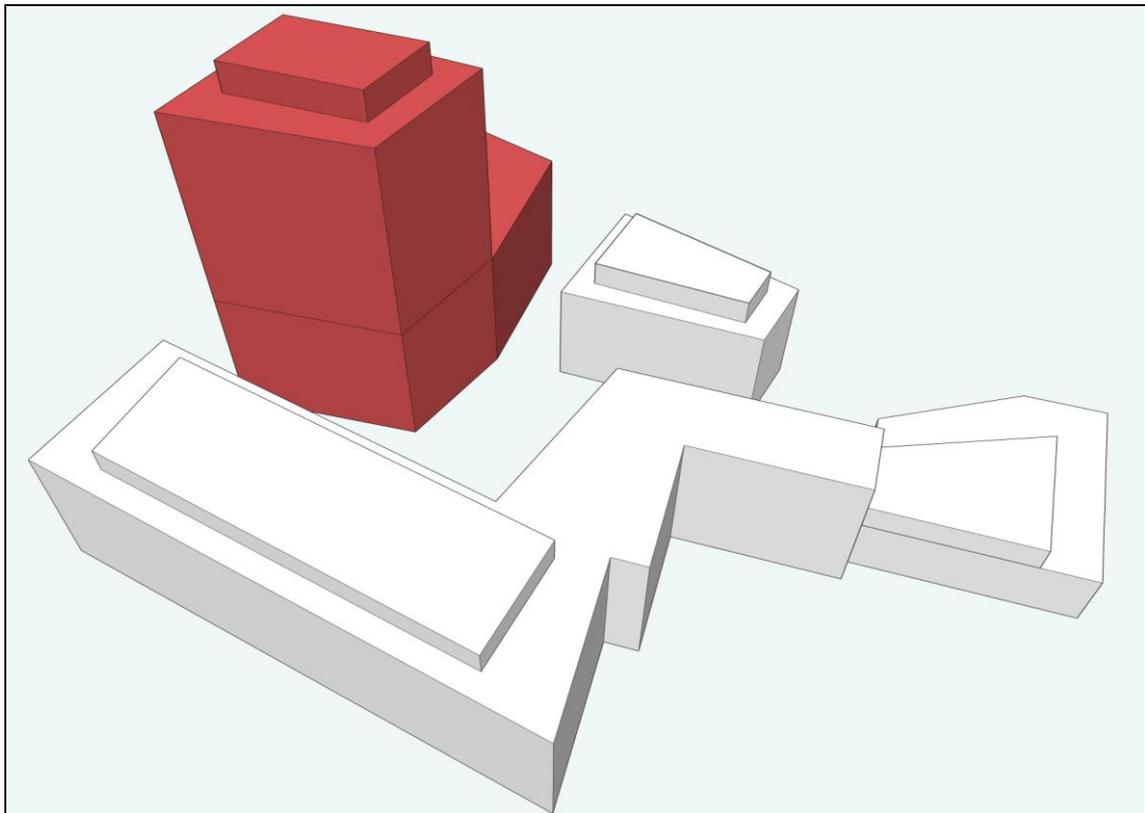


Abb. 3: Geplante Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans Am Zweibrücker Tor in Homburg/Saar. Nur das Hochhaus (rot) wird in der Besonnungsprognose als Planungsszenario festgelegt

Der Neubau soll auf fünfeckigem Grundriss mit 13 Stockwerken und einer Höhe von 47 m über Grund plus einem Staffelgeschoss errichtet werden. Die folgende Abbildung zeigt ein Planungsbeispiel des Hochbaus Am Zweibrücker Tor. Eine detaillierte Planung des Neubaus liegt derzeit noch nicht vor, da die Vorgespräche mit dem Bauamt und dem Stadtplanungsamt noch nicht abgeschlossen sind.



Abb. 4: Planungsbeispiel des Hochbaus Am Zweibrücker Tor

Für die Besonnungsprognosen, die sich auf die Bestandssituation beziehen, wird die in Abb. 5 modellierte und nach dem Bebauungsplan Am Zweibrücker Tor zulässige umliegende Bebauung einbezogen. Das schließt auch Neubauten um das geplante Hochhaus mit ein, die in der vorliegenden Besonnungsprognose als Bestandssituation gewertet werden, da nur die Verschattungswirkungen des Hochhauses untersucht werden sollen.

6 Verwendete 3D-Gebäudemodelle

Die Besonnungsprognosen beruhen auf einem 3D-Gebäudemodell, das vom Auftraggeber bzw. dem angeschlossenen Planungsbüro als Berechnungsgrundlage zur Verfügung gestellt wurde.

6.1 Bestand

Für die Bestandssituation bestehende Gebäude und zum Teil auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Gebäude ohne den Hochbau berücksichtigt (Abbildung 5):

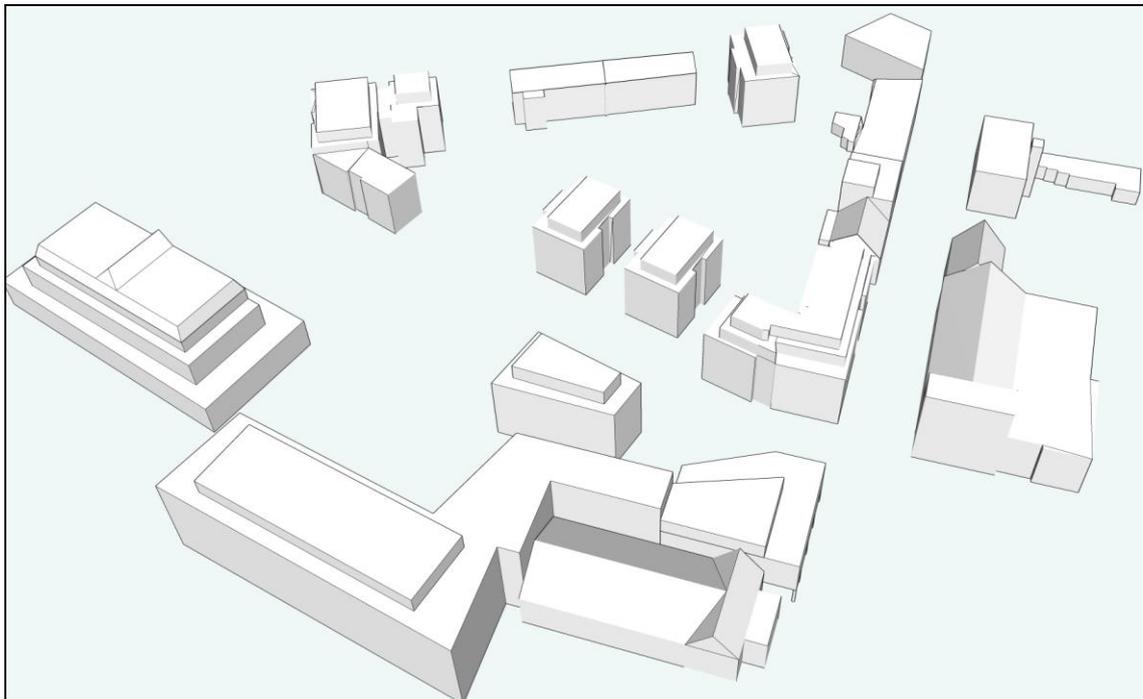


Abb. 5: Verwendetes Gebäudemodell für die Bestandssituation (Vogelperspektive aus südlicher Richtung)

6.2 Planung

Für die Planungssituation wird gleichfalls von dem 3D-Gebäudemodell (2020.08.12_ZT-3D.dwg) ausgegangen, das von Rollmann Architekten PartGmbH am 12.08.2020 auftragsgemäß per Email-Anhang für die Besonnungsprognosen zur Verfügung gestellt wurde (Abbildung 6):

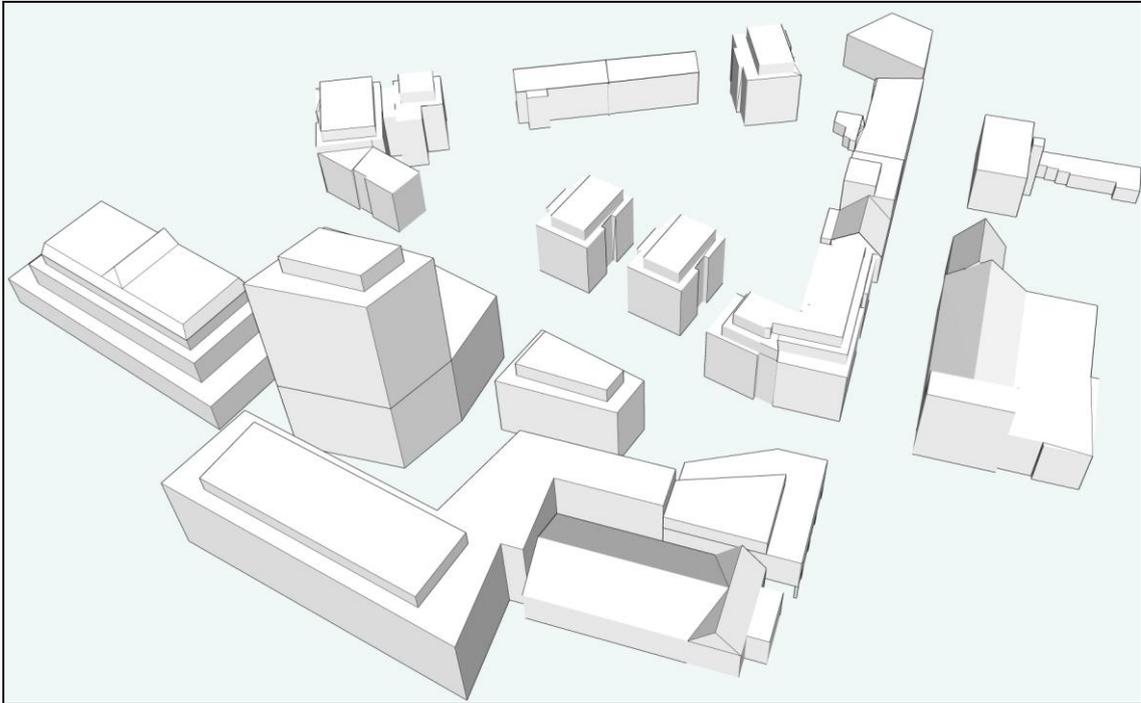


Abb. 6: Verwendetes Gebäudemodell für die Planungssituation mit dem geplanten Hochbau (Vogelperspektive aus südlicher Richtung)

7 Untersuchte relevante Fassaden

Auftragsgemäß werden die Besonnungsstunden an den überwiegend nördlich des Hochbaus gelegenen verschattungsrelevanten Fassaden der im 3D-Modell aufgestellten Gebäude berechnet. Es handelt sich demnach um die in der folgenden Abbildung gekennzeichneten Fassadenbereiche:

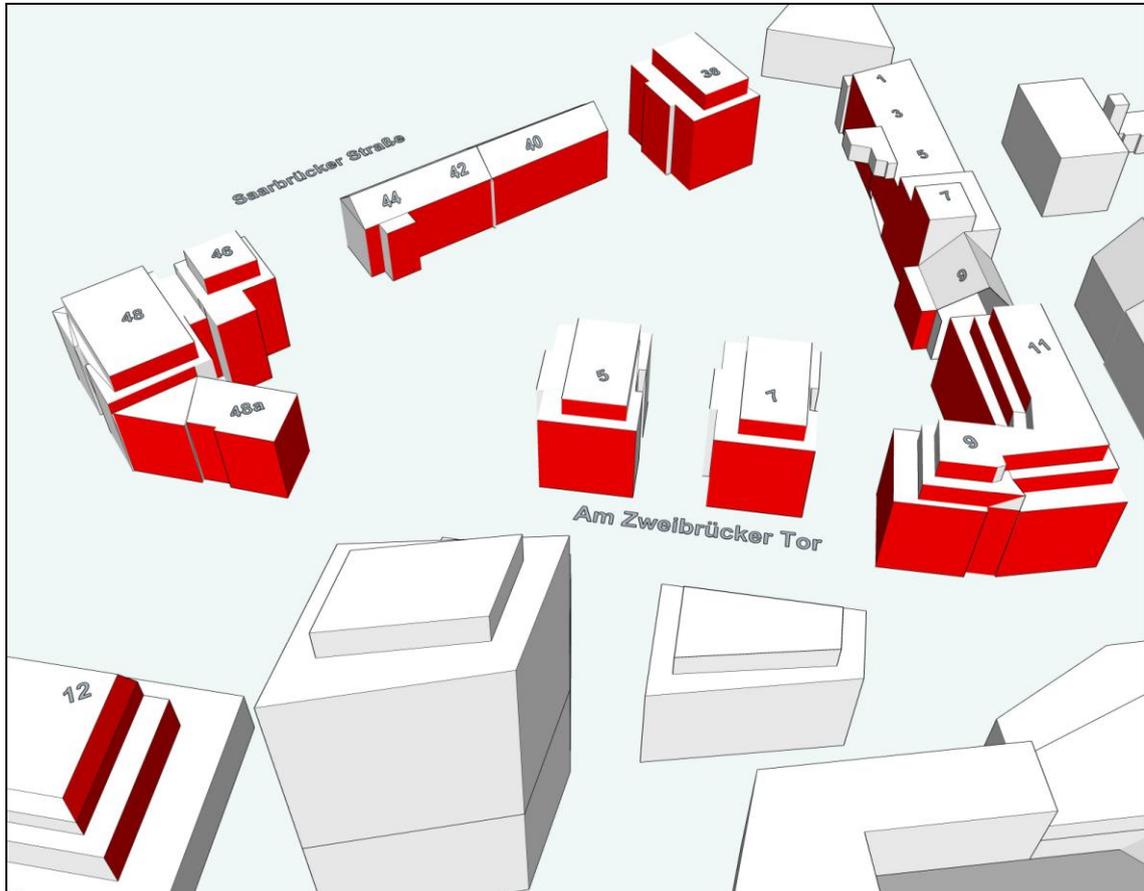


Abb. 7: Beurteilungsrelevante Fassadenbereiche (rot) im nördlichen Umfeld des geplanten Hochbaus Am Zweibrücker Tor

8 Besonnungsprognosen

Mit dem verwendeten PC-Programmmodul werden die Besonnungszeiten auf beliebig festlegbaren Flächen, hier den beurteilungsrelevanten Fassaden bzw. Fensterflächen, in Abhängigkeit der Geometrie verschattender Gebäudeteile und Aufbauten für die beiden Stichtage der DIN 5034-1 berechnet. Die maßgeblichen Sonnenstände zur Prognose der Verschattungswirkungen beziehen sich hierbei auf den Vorhabenstandort:

Bezugspunkt: Homburg/Saar, Am Zweibrücker Tor

Breitengrad: 49.32 (Dezimalgrad)

Längengrad: 7,34 (Dezimalgrad)

Nach DIN 5034-1 wird für die innerstädtische Horizonteinengung ein Wert von 6 Grad zugrundegelegt, unterhalb dessen in jedem Fall Verschattungen durch Gebäude und Vegetation zu erwarten sind.

Für die beiden Beurteilungsstichtage gemäß DIN 5034-1, den 17. Januar und den 21. März, gelten am Vorhabenstandort die in der Tabelle 1 genannten Sonnenauf- und -untergangszeiten unter Berücksichtigung der Horizonteinengung von 6 Grad:

Tabelle 2: Sonnenauf- und -untergangszeiten am Standort Homburg/Saar

Stichtag	Aufgangszeit Elevation 6 Grad	Untergangszeit Elevation 6 Grad
	Uhrzeit [h:min]	Uhrzeit [h:min]
17. Januar	9:13	16:10
21. März	7:14	18:04

Die Berechnungsergebnisse der Prognosen beziehen sich ausschließlich auf Besonnungszeiten innerhalb der vorstehend in Tab. 1 aufgeführten Zeiträume für den 17. Januar und den 21. März.

Auf jeder Fassade wird eine Anzahl von Aufpunkten festgelegt, an denen die Besonnungszeiten berechnet und dargestellt werden, wobei die verwendete räumliche Auflösung 1 Aufpunkt pro m² beträgt.

Die Berechnungen werden mit einem Zeitschritt (zeitliche Auflösung) von 5 Minuten durchgeführt.

Mit Blick auf die Aufgabenstellung werden zwei Szenarien unterschieden:

- Besonnungsprognosen für die Bestandsbebauung
- Besonnungsprognosen für die Planungssituation

Im folgenden Abschnitt sind die Ergebnisse der Besonnungsprognosen dargestellt:

9 Ergebnisse der Besonnungsprognosen

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Prognoseergebnisse des Screenings für die beiden Stichtage nach DIN 5034-1 als Isoflächendarstellungen der Besonnungsstunden:

9.1 Darstellung der Gesamtsituation für den 17. Januar

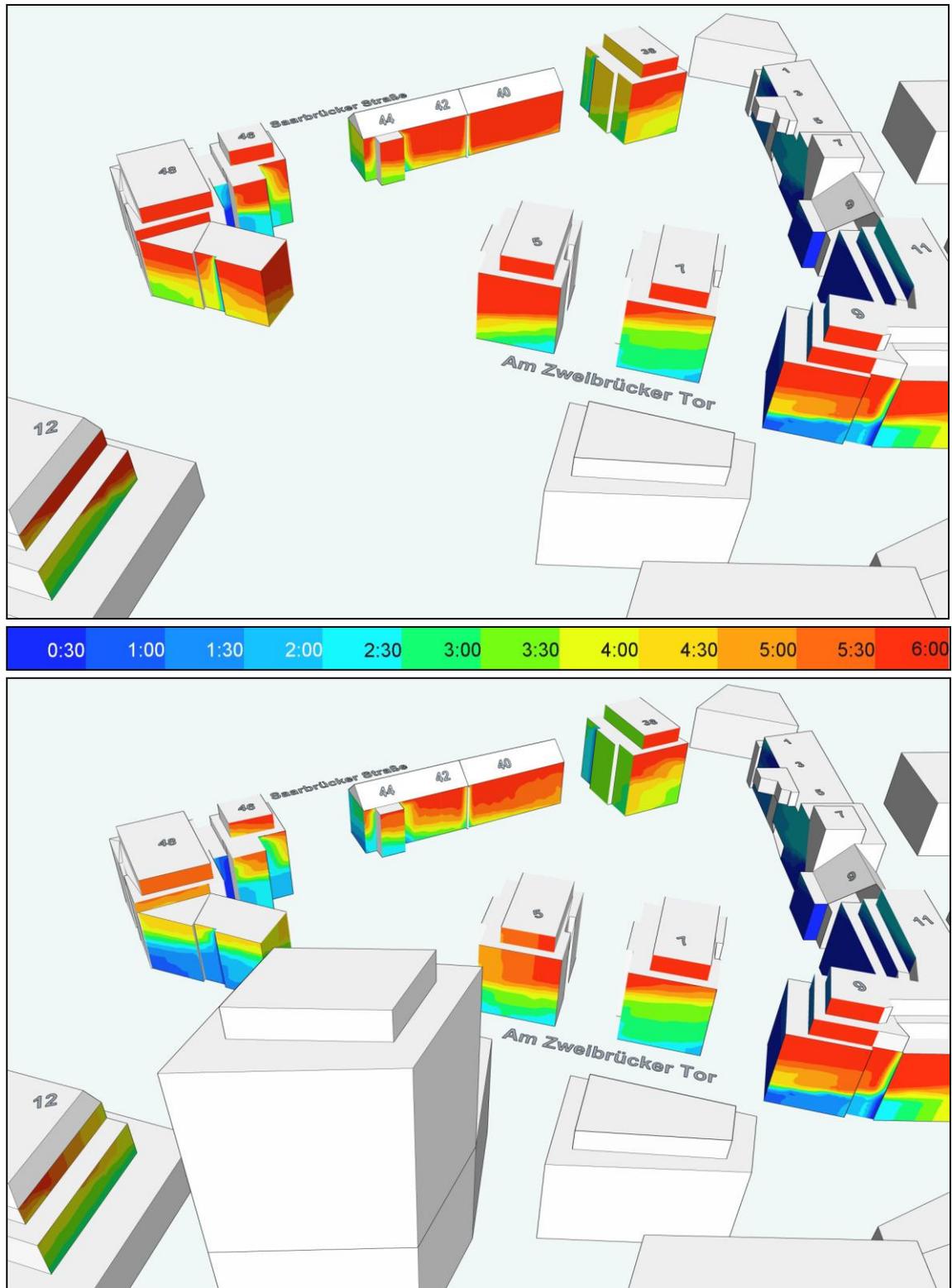


Abb. 8: Besonnungsstunden an den relevanten Hausfassaden für den 17. Januar (oben Bestand, unten Planung)

9.2 Darstellung der Gesamtsituation für den 21. März

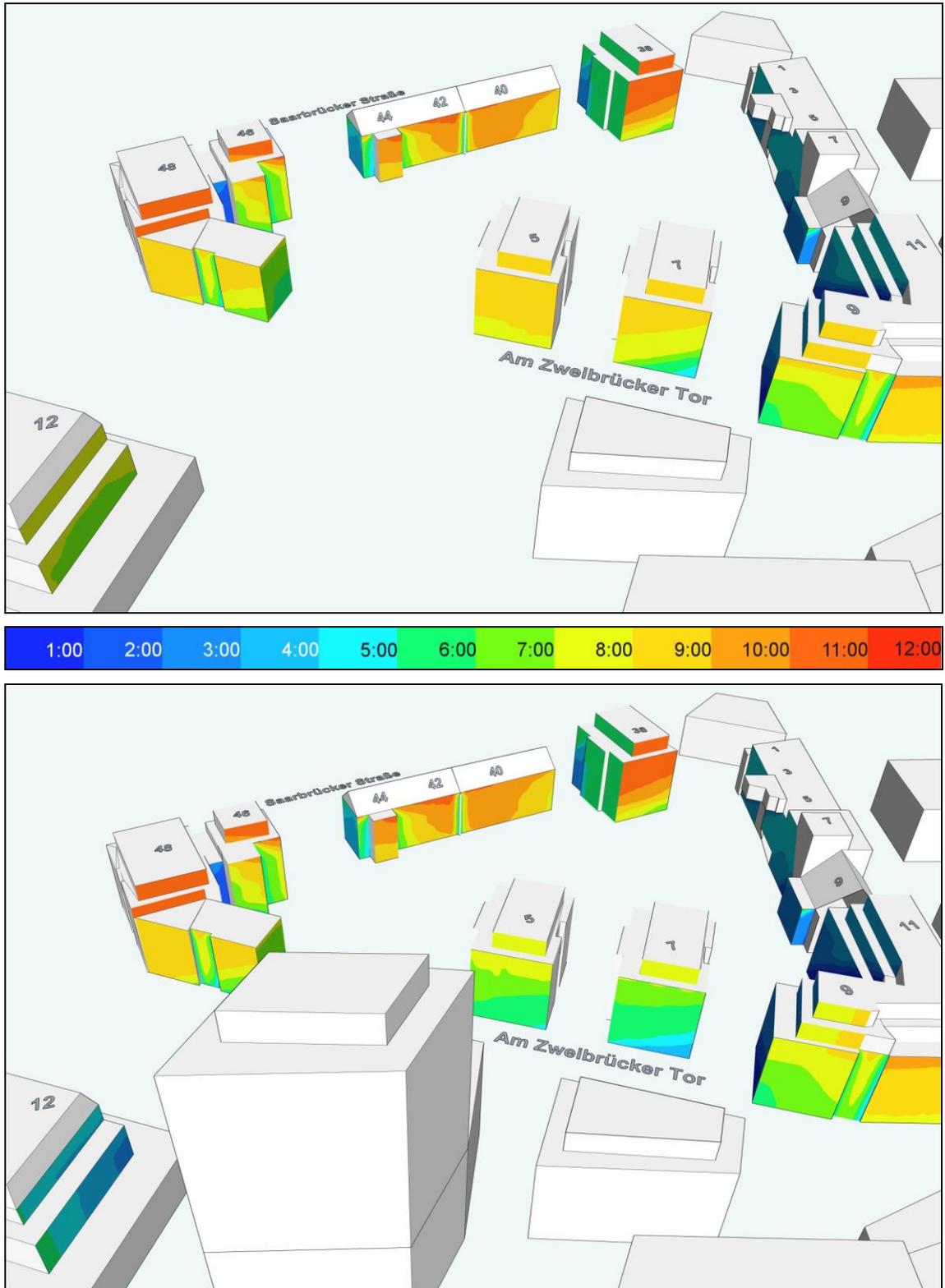


Abb. 9: Besonnungstunden an den relevanten Hausfassaden für den 21. März (oben Bestand, unten Planung)

Näher betrachtet werden nur solche Fassaden, bei denen eine erstmalige Unterschreitung einer Besonnungsstunde im Planzustand für den 17. Januar ausgewiesen ist, d. h. die Fassaden, an denen im Planzustand gegenüber der Bestandssituation erstmals dunkelblaue (< 1 h) Isoflächen dargestellt sind. Das betrifft nach Abb. 8 nur das Haus Saarbrücker Straße 48 a.

Gleichfalls näher zu untersuchen sind solche Fassaden, bei denen eine erstmalige Unterschreitung von vier Besonnungsstunden im Planzustand (gegenüber der Bestandssituation) für den 21. März ausgewiesen wird. Das betrifft nach Abbildung 9 die beiden Gebäude Am Zweibrücker Tor 7 und 12.

9.3 Südwestfassade des Hauses Saarbrücker Straße 48a

Die nachstehende Abbildung zeigt eine Fotografie des Gebäudes Saarbrücker Straße 48 a aus südöstlicher Perspektive. Nach Angaben des Auftraggebers wird dieses Haus überwiegend zu Wohnzwecken, im EG teilweise auch gewerblich genutzt (Abb. 10).



Abb. 10: Südwestfassade des Wohnhauses Saarbrücker Straße 48a

Für genauere Aussagen zu den Besonnungszeiten an den maßgeblichen Fensterflächen wird das Gebäude Saarbrücker Straße 48a im 3D-Gebäudemodell bei einem höheren Detaillierungsgrad mit Balkonen modelliert (s. die folgende Abbildung).

Die Abbildung 11 zeigt die Berechnungsergebnisse der Besonnungsprognose für die relevanten Fensterflächen des Hauses in einer Gegenüberstellung von Bestands- und Planungssituation:

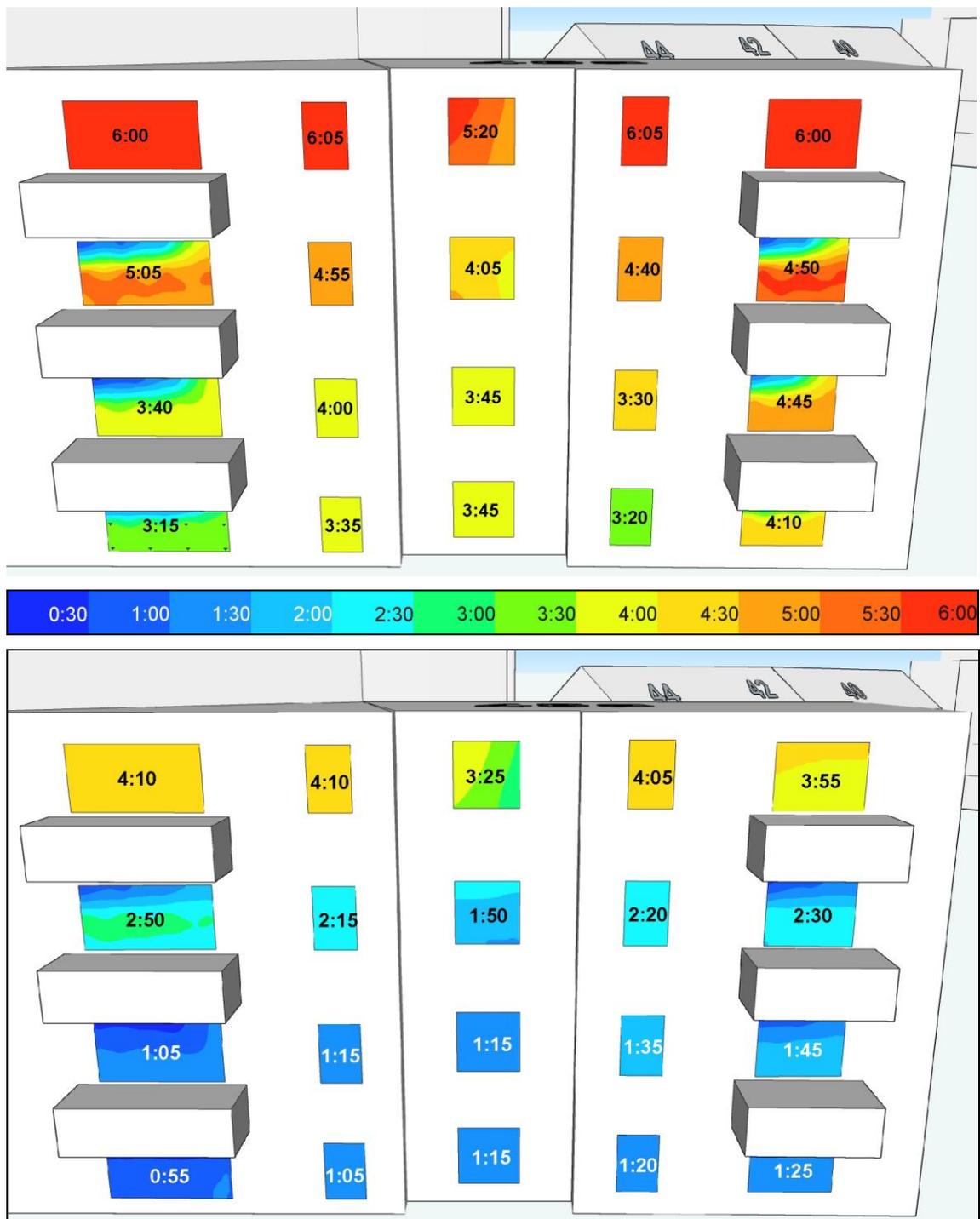


Abb. 11: Besonnungsstunden an den Südwestfassaden des Hauses Saarbrücker Straße 48a für den 17. Januar (oben Bestand, unten Planung). Die Zahlenwerte geben die Besonnungszeit in Stunden und Minuten an (h:min). Westliches EG (links) ist einer Gewerbenutzung zugeordnet

9.4 Südwestfassade des Hauses Am Zweibrücker Tor 7

Die folgenden beiden Abbildungen zeigen die berechneten Besonnungsstunden an der Südwestfassade des Hauses Am Zweibrücker Tor 7 für den Bestand und die Planung. Eine detaillierte Modellierung der Fassade ist hier nicht erforderlich, da nur im EG (SO-Ecke) Besonnungsstunden im Grenzbereich des Empfehlungswertes von 4:00 h prognostiziert werden.

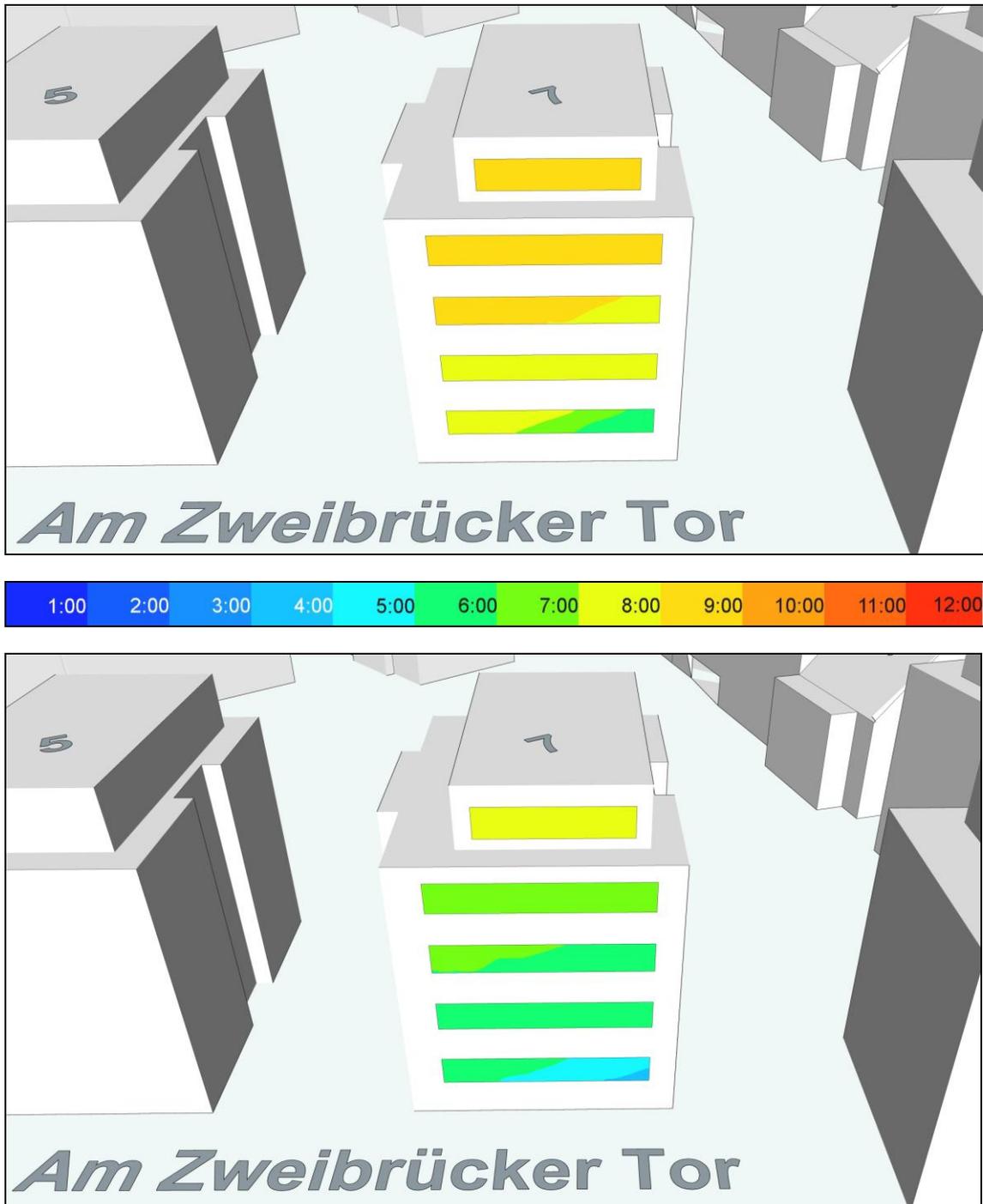


Abb. 12: Besonnungsstunden an den Südwestfassaden des Hauses Saarbrücker Tor 7 für den 21. März (oben Bestand, unten Planung)

Bezüglich der Fenstermiten lässt sich festhalten, dass auch im Planzustand an allen Bezugsorten 4 Besonnungsstunden am 21. März nicht unterschritten werden.

9.5 Ostfassaden des Gebäudes Am Zweibrücker Tor 12

Die nachstehende Abbildung zeigt eine Fotografie des Gebäudes Am Zweibrücker Tor 12 aus südöstlicher Perspektive. Nach Angaben des Auftraggebers handelt es sich hier um eine Mischung aus Gewerbe, Arztpraxis und Wohnen:



Abb. 13: Perspektive aus Südost auf die Ostfassaden des Gebäudes Am Zweibrücker Tor 12

Im Folgenden sind die Fensterflächen der beurteilungsrelevanten Fassadenteile des Gebäudes Am Zweibrücker Tor 12 mit den Berechnungsergebnissen in einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung dargestellt (Abb. 14).

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass nur für das 2. OG im mittleren Bereich der empfohlene Wert von 4 Besonnungstunden geringfügig unterschritten wird (3 Stunden und 45 Minuten). An allen anderen Fensterflächen werden Besonnungszeiten über vier Stunden berechnet.

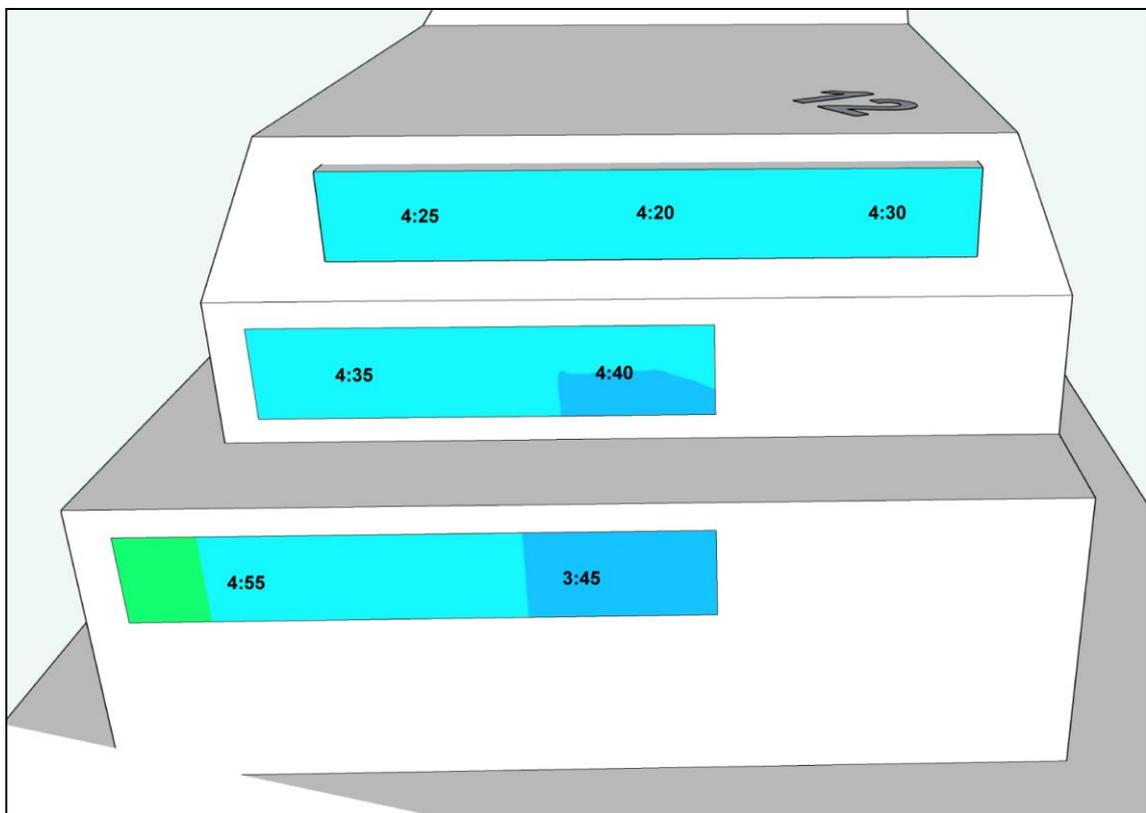
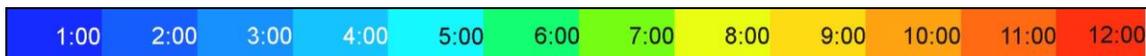
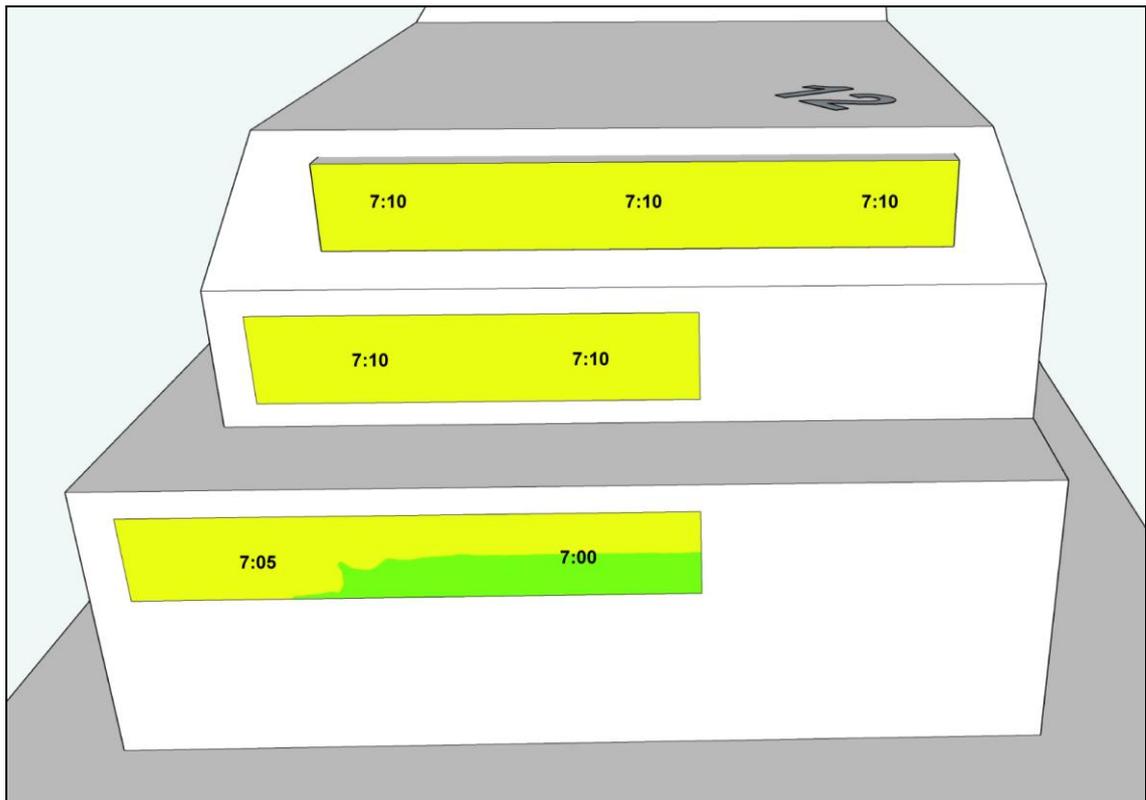


Abb. 14: Besonnungstunden an den Ostfassaden des Hauses Saarbrücker Tor 12 für den 21. März (oben Bestand, unten Planung). Die Zahlenwerte geben die Besonnungszeit in Stunden und Minuten an (h:min)

10 Zusammenfassende Beurteilung

Am Standort Zweibrücker Tor in 66424 Homburg im Saarland ist beabsichtigt, ein Gebäude mit 13 Stockwerken plus Staffelgeschoss auf dem Baufeld Flur 3, Flurstücksnummer 574/27, zu errichten. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans *Am Zweibrücker Tor* der Stadt Homburg. Aufgabe des Gutachtens war es, die Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die Besonnungsverhältnisse der im Umfeld vorhandenen Nutzungen unter Einbeziehung der im Geltungsbereich zulässigen Gebäude zu prüfen.

Als Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Prognoseergebnisse wurde die DIN 5034-1 herangezogen, nach der für den 17. Januar 1 Besonnungsstunde und für den 21. März 4 Besonnungsstunden an Fenstern von Wohnräumen empfohlen werden. Für diese beiden Tage wurden die Besonnungsstunden an den relevanten Fassaden und Fensterflächen der nächstgelegenen Gebäude prognostiziert.

Um eine sachgerechte Ermittlung der Veränderungen der Besonnungsverhältnisse durch das Bauvorhaben an den Fassaden der betroffenen Gebäude vornehmen zu können, wurden die Untersuchungen vergleichend in zwei Szenarien für den Bestand und für die Planungssituation durchgeführt. Hierbei wurde zunächst ein Screening für das gesamte Gebäudeensemble des 3D-Modells hinsichtlich der Besonnungssituation und deren Minderung durch das geplante Gebäude durchgeführt. Anschließend wurden diejenigen Fassadenbereiche näher untersucht, an denen durch das Screening erstmalige Unterschreitungen der empfohlenen Besonnungsstundenwerte nach DIN 5034-1 festgestellt wurden.

Besonnungszeiten im Grenzbereich der empfohlenen Besonnungsstunden ergeben sich für die Gebäude Saarbrücker Straße 48a sowie Am Zweibrücker Tor 7 und 12. Für die betroffenen Fassaden dieser Gebäude wurden die relevanten Fensterflächen genauer untersucht.

Für die Südwestfassade des 4-geschossigen Wohnhauses Saarbrücker Straße 48a zeigte sich auf der Grundlage einer detaillierteren Modellierung, dass nur die Fensterfläche im EG an der Südwestecke die am 17. Januar empfohlene eine Besonnungsstunde um 5 Minuten unterschreitet. Es handelt sich bei diesen Räumen allerdings um eine gewerbliche Nutzung, die in der DIN 5035-1 nicht geregelt ist. Am 21. März werden an der beurteilungsrelevanten Südfassade dieses Hauses vier Besonnungsstunden in der Bestands- wie in der Planungssituation eingehalten.

Für das Wohnhaus am Zweibrücker Tor 7 zeigt die Detailuntersuchung, dass auch im Planzustand an allen Fenstermitten vier Besonnungsstunden am 21. März nicht unterschritten werden. Auch für den 17. Januar wird die empfohlene Besonnungszeit eingehalten, wie bereits im Prognose-Screening festzustellen war.

Dem Gebäude Am Zweibrücker Tor 12 ist eine gemischte Nutzung zugeordnet. Das im EG bestehende Gewerbe sowie die radiologische Praxis im 1. OG wurden nicht weiter betrachtet, da sich die DIN 5035-1 nur auf Wohnräume bezieht. Für die darüber liegenden Wohnnutzungen im 1. OG, 2. OG und im Dachgeschoss wurde nur an der mittleren Fensterfläche des 2. OG im Planzustand eine geringfügige Unterschreitung der für den 21. März empfohlenen vier Besonnungsstunden um 15 Minuten prognostiziert. Für den 17. Januar zeigte die Screening-Prognose, dass an der relevanten östlichen Gebäudefassade eine Besonnungsstunde auch im Planzustand nicht unterschritten wird.

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Sonnenbahnkurven am 17. Januar und am 21. März für Standorte in Deutschland (Draufsicht). Horizontale Winkelsegmente für Sonnenaufgang (SA) und Sonnenuntergang (SU) unter Berücksichtigung eines Sonnenhöhengrenzwinkels von 6 Grad und deren Bestimmung des Einwirkungsgebietes.....	12
Abb. 2:	Baufeld für das Bauvorhaben Am Zweibrücker Tor in Homburg / Saar mit umliegender Bebauung.....	14
Abb. 3:	Neubau (rot) im Umfeld einer zulässigen Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans Am Zweibrücker Tor in Homburg/Saar	15
Abb. 4:	Planungsbeispiel des Hochbaus Am Zweibrücker Tor	16
Abb. 5:	Verwendetes Gebäudemodell für die Bestandssituation (Vogelperspektive aus südlicher Richtung)	17
Abb. 6:	Verwendetes Gebäudemodell für die Planungssituation mit dem geplanten Hochbau (Vogelperspektive aus südlicher Richtung)	18
Abb. 7:	Beurteilungsrelevante Fassadenbereiche im nördlichen Umfeld des geplanten Hochbaus Am Zweibrücker Tor	19
Abb. 8:	Besonnungsstunden an den relevanten Hausfassaden für den 17. Januar (oben Bestand, unten Planung)	21
Abb. 9:	Besonnungsstunden an den relevanten Hausfassaden für den 21. März (oben Bestand, unten Planung)	22
Abb. 10:	Südwestfassade des Wohnhauses Saarbrücker Straße 48a.....	24
Abb. 11:	Besonnungsstunden an den Südwestfassaden des Hauses Saarbrücker Straße 48a für den 17. Januar (oben Bestand, unten Planung). Die Zahlenwerte geben die Besonnungszeit in Stunden und Minuten an (h:min)	25
Abb. 12:	Besonnungsstunden an den Südwestfassaden des Hauses Saarbrücker Tor 7 für den 21. März (oben Bestand, unten Planung)	26
Abb. 13:	Perspektive aus Südost auf die Ostfassaden des Gebäudes Am Zweibrücker Tor 12.....	27
Abb. 14:	Besonnungsstunden an den Ostfassaden des Hauses Saarbrücker Tor 12 für den 21. März (oben Bestand, unten Planung). Die Zahlenwerte geben die Besonnungszeit in Stunden und Minuten an (h:min)	28

12 Tabellenverzeichnis

<u>Tabelle 1:</u>	Mittlere Tagessumme der Sonnenscheindauer in Stunden für Frankfurt a.M. (Weather Online, Jan. 2000 bis Dez. 2019).....	13
<u>Tabelle 2:</u>	Sonnenauf- und -untergangszeiten am Standort Homburg/Saar	20

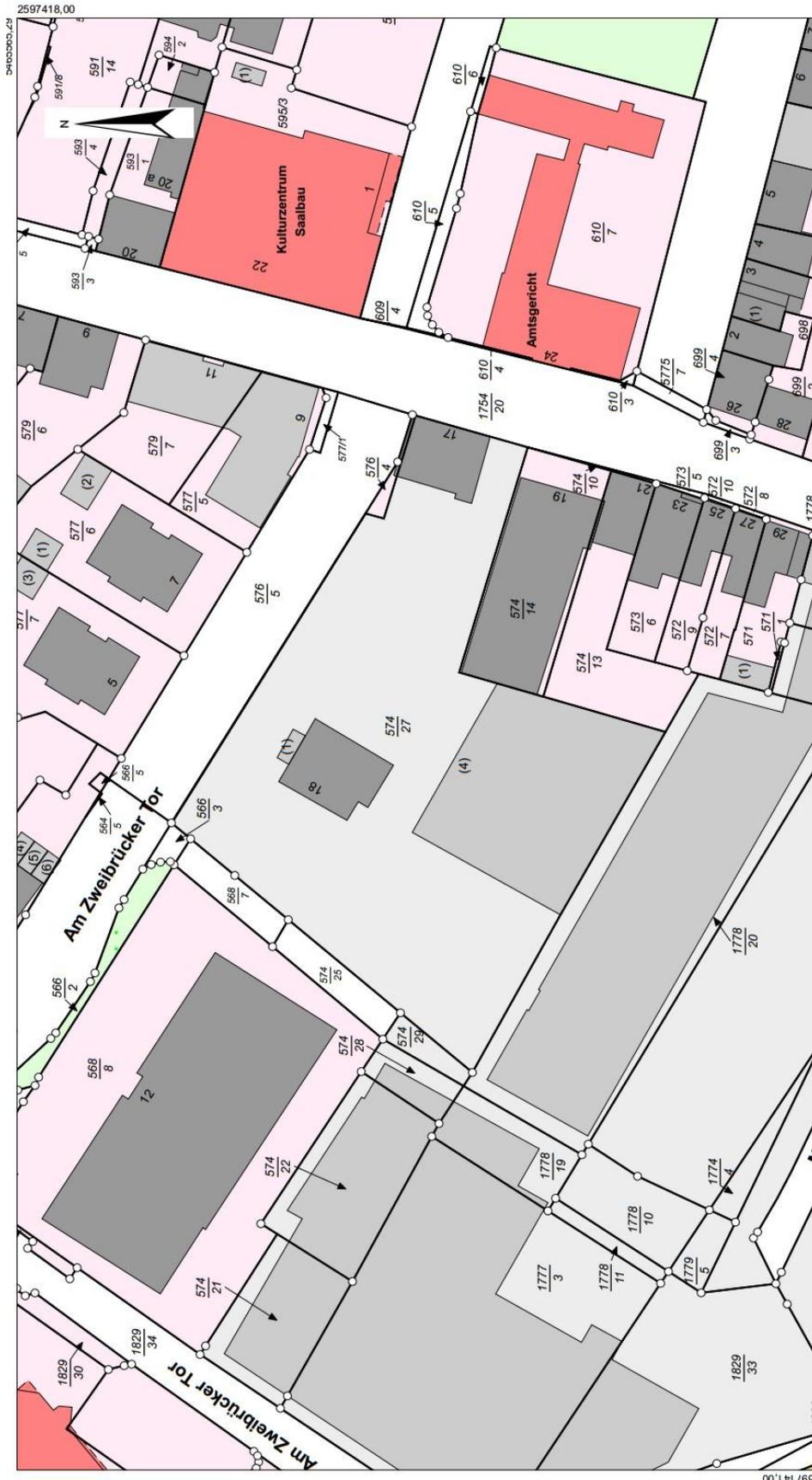
Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten
einschließlich der Anhänge und enthält
14 Abbildungen sowie 2 Tabellen

Berlin, den 21.09.2020



.....
(T. Lung)

Anhang 1 - Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.11.2019
Auftragsnummer: 9667-75116

**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**

Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@vgl.saarland.de



Flurstück: 574/27
Flur: 3
Gemarkung: Homburg
Gemeinde: Homburg
Kreis: Saarpalz-Kreis

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden. Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.





caffè mio

Apotheke
am Zweibrücker Tor

Apotheke
am Zweibrücker Tor

caffè mio

caffè mio

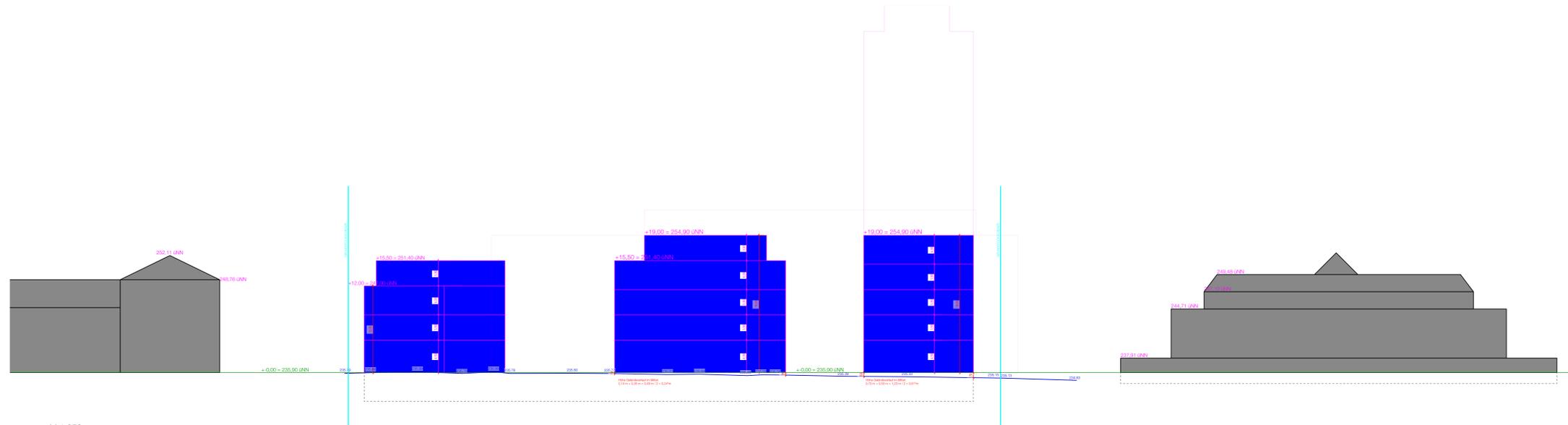
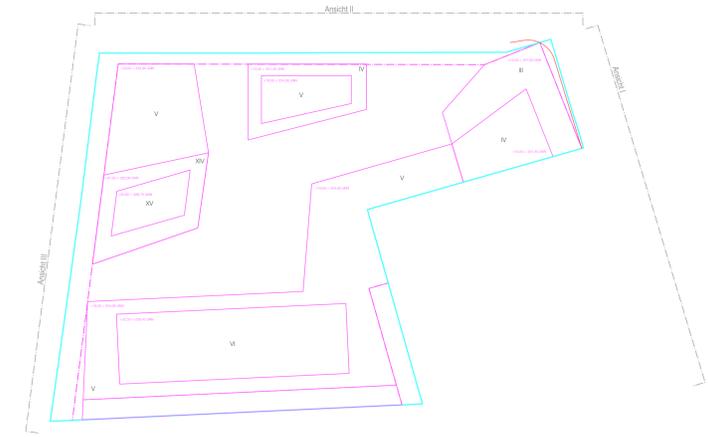




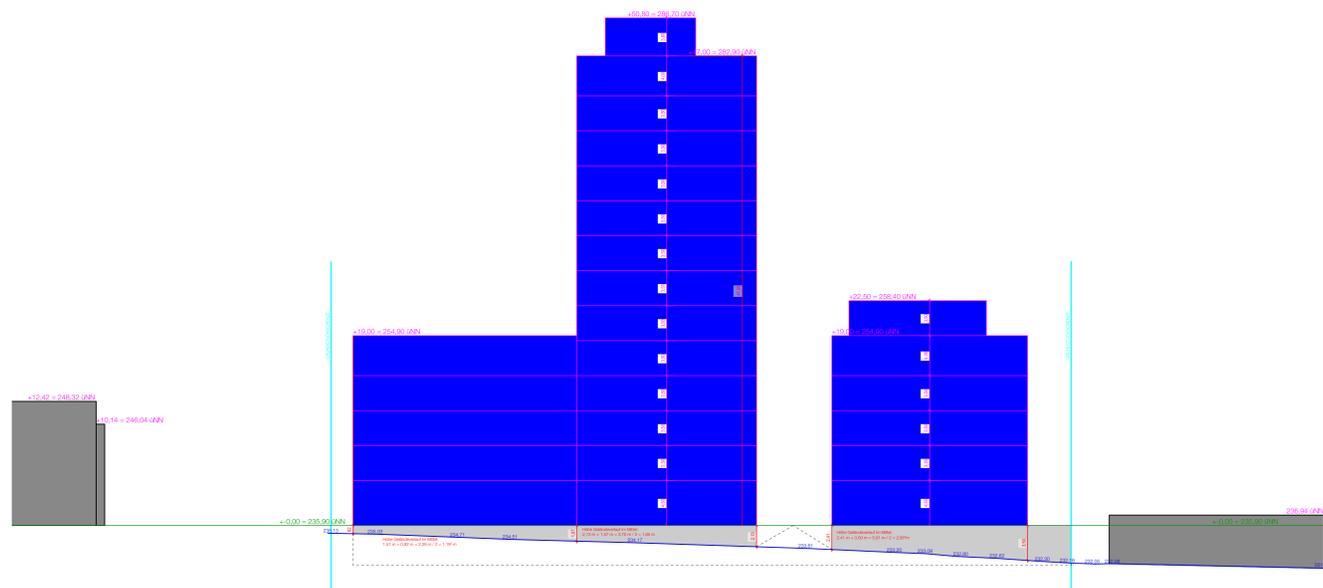
Abstandsflächen H x 0,4



Ansicht I M 1:250



Ansicht II M 1:250



Ansicht III M 1:250