

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)