

**2021/04/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz /Büro Kernplan



## **Bebauungsplan "KiTa Am Heidenhübel", Gemarkung Einöd, Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	11.03.2021	N
Ortsrat Einöd (Anhörung)	04.03.2021	N
Stadtrat (Entscheidung)	25.03.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „KiTa Am Heidenhübel“ in der Gemarkung Einöd wird beschlossen
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

In der Kreisstadt Homburg ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen vorhanden. Die Kapazitätsgrenzen der bereits bestehenden Betreuungseinrichtungen sind erreicht. Der bestehende Bedarf kann mit dem derzeitigen Angebot nicht mehr gedeckt werden.

Die CJD Homburg/Saar gGmbH hat sich in Abstimmung mit der Kreisstadt Homburg dazu entschlossen, auf einem Grundstück im Stadtteil Einöd, eine neue Kindertagesstätte mit insgesamt fünf Gruppen zu errichten. Die Fläche bietet zudem ausreichend Platz für eine spätere Erweiterung durch einen möglichen Anbau.

Da sich die v.g. Fläche im Eigentum der Stadt befindet, ist diese kurzfristig für die geplante Bebauung verfügbar. Alternative Standorte, welche ebenfalls zeitnah verfügbar wären, sind innerhalb des Stadtteils Einöd nicht vorhanden.

Das Baugrundstück liegt im westlichen Teil von Einöd. Südlich grenzt das Neubaugebiet „Am Heidenhübel“ an das Plangebiet an.

Hier werden sich zukünftig viele junge Familien mit Kindern finden, die Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen für diese (Kindergartenplätze) wird dementsprechend hoch sein. Der Bedarf ergibt sich somit langfristig, auch teilweise aus direkter Nachbarschaft heraus.

Über die angrenzende Straße des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ wird das Grundstück erschlossen. Bei der Erschließungsstichstraße handelt es sich um eine gering befahrene Anwohnerstraße, so dass dies auch zur Sicherheit der Kinder beim Bring- und Abholvorgang beiträgt.

Die Unterbringung der benötigten Stellplätze für Mitarbeiter/innen der Kindertagesstätte kann - aufgrund der Grundstücksgröße - vollständig innerhalb des Plangebietes an zentraler Stelle erfolgen.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig, da der Großteil des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im oberen Wustental und auf dem Heidenhübel“ als Sondergebiet „Baumarkt“ festgesetzt ist. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um ein solches Bauvorhaben zu realisieren.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es demnach, ein solches Bauvorhaben am diesem Standort zu ermöglichen. Dazu wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, festgesetzt. Im nördlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser sollen Spielgeräte, Wege und Nebenanlagen, die den sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dienen, zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung zur Hauptstraße (B 423) (ca. 15 m tieferliegend),
- im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Schlangenhöhler Weges (ca. 15 m tieferliegend) samt deren privaten Gartenflächen und unbebauten, mit Gehölzstrukturen versehene Freiflächen,
- im Osten durch die Wohnbebauung der Heibel- und Theodor-Storm-Straße samt deren privaten Gartenflächen (ca. 15 m höherliegend),
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ sowie eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Homburg stellt für das Plangebiet größtenteils ein Sondergebiet dar. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im oberen Wustental und auf dem Heidenhübel, 1. qualifizierte Änderung“ aus dem Jahr 1990. Durch die neue

Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf im aktuellen Bebauungsplanverfahren entfällt somit die Fläche für ein Sondergebiet (Einzelhandel). Durch die Aufgabe des Sondergebietes und der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist eine Wertminderung der Grundstücksfläche verbunden.

### **Anlage/n**

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Übersichtskarte (öffentlich)
- 4 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 5 B-Plan "Im Oberen Wustental- und auf dem Heidenhübel" 1.qual.Änderung (öffentlich)
- 6 B-Plan "Wohnpark Heinrich-Spoerl-Straße 1" (öffentlich)