

2021/73/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Kernplan



Bebauungsplan "Rechts am Zweibrücker Weg", Gemarkung Homburg: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	01.07.2021	N
Stadtrat (Entscheidung)	15.07.2021	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ in der Gemarkung Homburg 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

Die Grundstücke „Rechts am Zweibrücker Weg“ sind derzeit unbebaut und könnten einer Bebauung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht dazu die Errichtung von drei Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einer Lagerhalle vor.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine weitgehend unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Die nördlich angrenzende Röhrriechfläche als vermutlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG wird nicht in Anspruch genommen. Die Anbindung der Fläche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die östlich verlaufende Zweibrücker Straße gesichert. Der ruhende Verkehr könnte vollständig auf dem Grundstück, u. a. in einer Tiefgarage, untergebracht werden.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005), welcher ein Mischgebiet festsetzt und nur im vorderen Bereich zur Saarbrücker Straße hin überbaubare Flächen definiert. Demnach ist eine Bebauung, insbesondere aufgrund fehlender überbaubarer Grundstücksflächen, nicht realisierungsfähig.

Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer solchen Planung (Nachverdichtung).

Im Bebauungsplan sollen u.a. folgende Festsetzungen getroffen werden (Auswahl):

- Die Festsetzung eines Mischgebietes zur Realisierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten.
- Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen zur Vermeidung der Entstehung überdimensionierter Bauten.
- Die Festsetzung von Flächen für eine Tiefgarage mit Zufahrt zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück.
- Die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur internen Erschließung des Plangebietes.
- Die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges zur Sicherung der bestehenden Fußwegeverbindung in Richtung des Baumarktes.
- Die Festsetzung von Stellplatzeingrünung, als naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen (Biotop),
- im Osten durch eine angrenzende Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen bzw. die Straßenverkehrsfläche der Zweibrücker Straße (Bundesstraße B 423),
- im Süden durch die Bebauung und private Freiflächen der Zweibrücker Straße Nr. 75 sowie die angrenzenden Flächen des Globus-Baumarktes und
- im Westen durch die Stellplatzflächen des Globus-Baumarktes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4.900 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung).

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

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

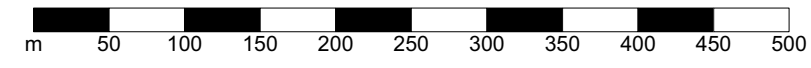
Der Bebauungsplan „Rechts am Zweibrücker Weg“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005).

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Luftbild+Kataster (öffentlich)
- 3 Geltungsbereich (öffentlich)
- 4 Planzeichnung B-Plan "Rechts am Zweibrücker Weg" (öffentlich)
- 5 Begründung B-Plan "Rechts am Zweibrücker Weg" (öffentlich)
- 6 B-Plan_Innenstadterneuerung_Teilplan10 (öffentlich)

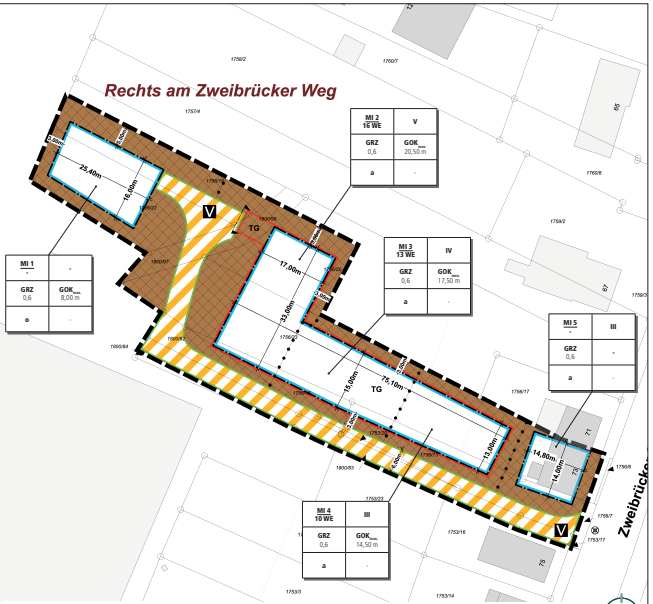


Homburg



Maßstab 1:5000

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitalen Liegenschaftskarten entstehen durch manuelle Digitalisierungen der analogen Liegenschaftskarten. Durch Unvollständigkeiten dieser Digitalisierungen können Unklarheiten bei der Auswertung der digitalen Daten entstehen. Derartige Unklarheiten sind dem Eigentümer der digitalen Liegenschaftskarte nach der Geltungsdauer der digitalen Liegenschaftskarte zu klären. Der Eigentümer der digitalen Liegenschaftskarte ist verpflichtet, die digitalen Liegenschaftskarten so zu aktualisieren, dass sie den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Die Aktualisierung der digitalen Liegenschaftskarten ist durch den Eigentümer der digitalen Liegenschaftskarte zu gewährleisten. Die digitalen Liegenschaftskarten sind so zu aktualisieren, dass sie den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Die Kartographie ist im Originalformat: Stadt Karlsruhe vom 07.04.2021; Quelle: GIS, Standard

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- GEWÜSSERBEREICH** (§ 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- MISCHGEBIET (MI)** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)
HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)
- GRZ** (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)
GRZ 0,6 GOK 20,50 m
- GRÜNDLÄCHENZAHL** (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS)** (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)
- OFFENE BAUWEISE** (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)
- ABWEGENDE BAUWEISE** (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUZEIGNE** (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)
- FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT** (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE** (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH** (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE** (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG**
- HOHNENBEZUGSPUNKT**

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

Bei den Bauplanungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Bauplanungen, Teil 1 Planung, Planarbeiten, Phase 2 Ausgabe 2015, Teil 2 Standortbewertungen für Neuplanungen, Plananlagen und Wärzraumveränderungen, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2016) sowie die GÜB-Bestimmungen für Baumschulflanzungen ebenso wie die einschlägigen Normen (DIN 18011 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzenarten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch geeignete Bäume zu ersetzen.

Eine Fassadenbegrenzung ist grundsätzlich zulässig. Ebenso ist eine Begrenzung der Dachflächen von Haus- und Nebengebäuden zulässig.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsgebiet durch die Festsetzung von Baugesetzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BaunVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugesetze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baugesetze definierten Sondernutzungen zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in angrenzenden Außenmaß kann zugelassen werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

gem. § 6 BauNVO - Mischgebiet

Zulässig sind:

- Wohngelände,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Hamburger Sortiments-, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsgaststätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BaunVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäften und Verkaufsstellen für Souvenir (Geschenke und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnprostitution und gewerbliche Zimmervermittlung).

FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFÜHRTEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO)

Siehe Plan.

Zur Intenieren Erschließung des Gebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

HOCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

Inhaltlich des Mischgebietes MI 2 sind je Wohngebäude maximal 16 Wohneinheiten, innerhalb des Mischgebietes MI 3 je Wohngebäude maximal 13 Wohneinheiten und innerhalb des Mischgebietes MI 4 je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig.

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind im Fall der Entfernung der Gehölze die gesetzlichen Rodungsregeln gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Die Freizeits sind auch auf den Rückbau der Unterstände, Garagen und die Räumung der Lagerflächen zu übertragen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUNVO)

Ab drei oberirdischen Stiefplätzen ist im Umfang von je drei oberirdischen Stiefplätzen mindestens ein standortgerechter Klein- bis mittelstimmiger Laubbauhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

Die Grundstücksflächen sind im Bebauungsgebiet durch die Festsetzung von Baugesetzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BaunVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugesetze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baugesetze definierten Sondernutzungen zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in angrenzenden Außenmaß kann zugelassen werden.

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRZ 0,6 GOK 20,50 m

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHALLZONE

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO)

MISCHGEBIET (MI 1 - 5)

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

GRÜNDLÄCHENZAHL (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTMASS) (19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEGENDE BAUWEISE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

BAUZEIGNE (19 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 21 ABS. 2 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFUHRT (19 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (19 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

HOHNENBEZUGSPUNKT

ERLÄUTERUNG DER NUTZ

Rechts am Zweibrücker Weg

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil
Homburg

ENTWURF

16.06.2021



KERN
PLAN

Rechts am Zweibrücker Weg

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Kreisstadt Homburg
Am Forum
66424 Homburg

Stand: 16.06.2021, Entwurf

Verantwortlich:

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

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektleitung:

Lisa Müller, M.Sc. 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	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In Homburg sollen die Grundstücke „Rechts am Zweibrücker Weg“, nördlich des Globus-Baumarktes, bebaut werden. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt drei Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einer Lagerhalle.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine weitgehend unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Im östlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Zweibrücker Straße, findet sich zudem ein Wohngebäude (Zweibrücker Straße Hs.-Nr. 73).

Die Erschließung der Fläche ist über die östlich verlaufende Zweibrücker Straße gesichert. Die interne Erschließung des Gebiets soll über den vorhandenen Fußweg zum Baumarkt erfolgen, welcher verbreitert und als Zufahrtsstraße ausgebaut werden soll. Der Fußweg zum Baumarkt soll hierbei er-

halten werden. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück, u. a. in einer Tiefgarage, untergebracht werden.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005), welcher ein Mischgebiet festsetzt und überbaubare Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Zweibrücker Straße definiert. Demnach ist das Vorhaben insbesondere aufgrund der Ausweisung als nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des

Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ aus dem Jahr 2005.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4.900 m².

Ursprünglich war die Bebauung einer größeren Fläche vorgesehen. Da es sich bei dieser nördlich gelegenen Fläche jedoch um eine Röhrichtfläche und ein Biotop handelt, wurde zum Schutz dieser Fläche hierauf verzichtet.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

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 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.900 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

Flächennutzungsplan

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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt inmitten der Kreisstadt Homburg, unmittelbar angrenzend an die Zweibrücker Straße (B 423).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen (Biotop),
- im Osten durch eine angrenzende Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen bzw. die Straßenverkehrsfläche der Zweibrücker Straße (Bundesstraße B 423),
- im Süden durch die Bebauung und private Freifläche der Zweibrücker Straße Nr. 75 sowie die angrenzenden Flächen des Globus-Baumarktes und
- im Westen durch die Stellplatzflächen des Globus-Baumarktes.

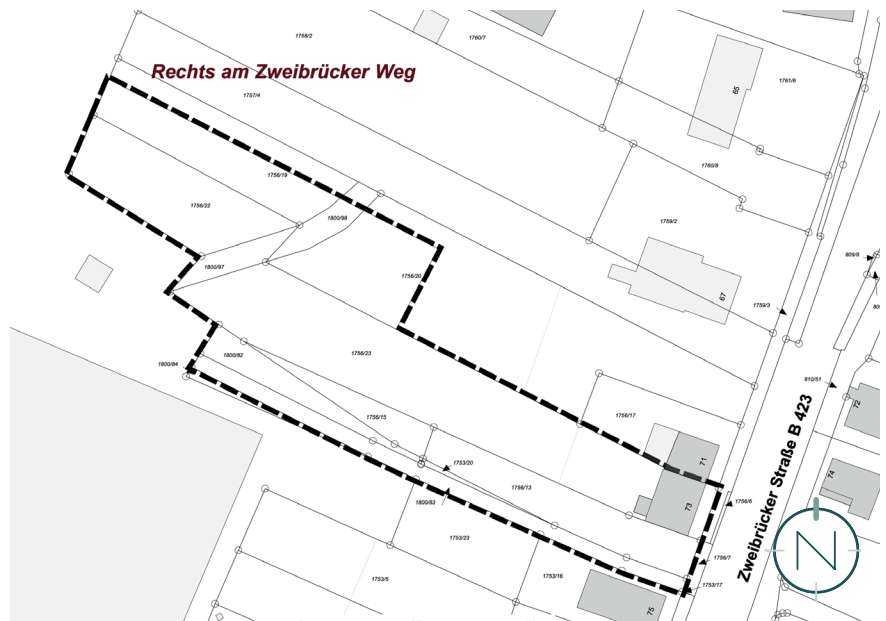
Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Lediglich der öffentliche Fußweg in Richtung Globus-Baumarkt sowie eine kleinere Restfläche sind im Eigentum der Kreisstadt Homburg. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist daher von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet ist durch einen befestigten, öffentlichen Fußweg sowie einem Wohngebäude (Stadtvilla) und den dazugehörigen privaten Freifläche mit Schuppen geprägt. Einzelne Bäume und eine dichtere Gehölzstruktur im Nordwesten des Gebietes strukturieren die Freifläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist teils durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Westlich des Gebietes befindet sich mit dem Globus-Baumarkt zudem ein großflächiger Einzelhändler. Zudem sind in der näheren Umgebung verein-



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

zelt Handwerksbetriebe und sonstige Nutzungen vorzufinden.

Das Plangebiet ist somit für eine gemischte Nutzung prädestiniert.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbe-

sondere auf die Festsetzung des Bauftensers) auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die östlich angrenzende Zweibrücker Straße (Bundesstraße B 423) erschlossen. Über diese erfolgt auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 4 km bis BAB 6, AS 9 „Homburg“ bzw. ca. 5,5 km bis BAB 8, AS 30 „Einöd“).



Blick ins Plangebiet aus Richtung Südwesten mit der bestehenden Stadtvilla im Hintergrund

Bzgl. der Anbindung an die Zweibrücker Straße soll eine „rechts rein, rechts raus“ Regelung erfolgen. Das bedeutet, dass man von der Zweibrücker Straße kommend nur rechts in das Plangebiet einfahren bzw. vom Plangebiet aus nur nach rechts in die Zweibrücker Straße abbiegen darf.

Die interne Erschließung des Gebiets soll über den vorhandenen Fußweg zum Baumarkt erfolgen, welcher erweitert und als Zufahrtsstraße ausgebaut werden soll. Der Fußweg zum Baumarkt soll hierbei erhalten werden.

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück, u. a. in einer Tiefgarage, untergebracht werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Virchowstraße“, welche sich unmittelbar nord-östlich des Plangebietes befindet. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Zweibrücken sowie an den Hauptbahnhof Homburg.

Weiterer 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 bereits grundsätzlich vorhanden.



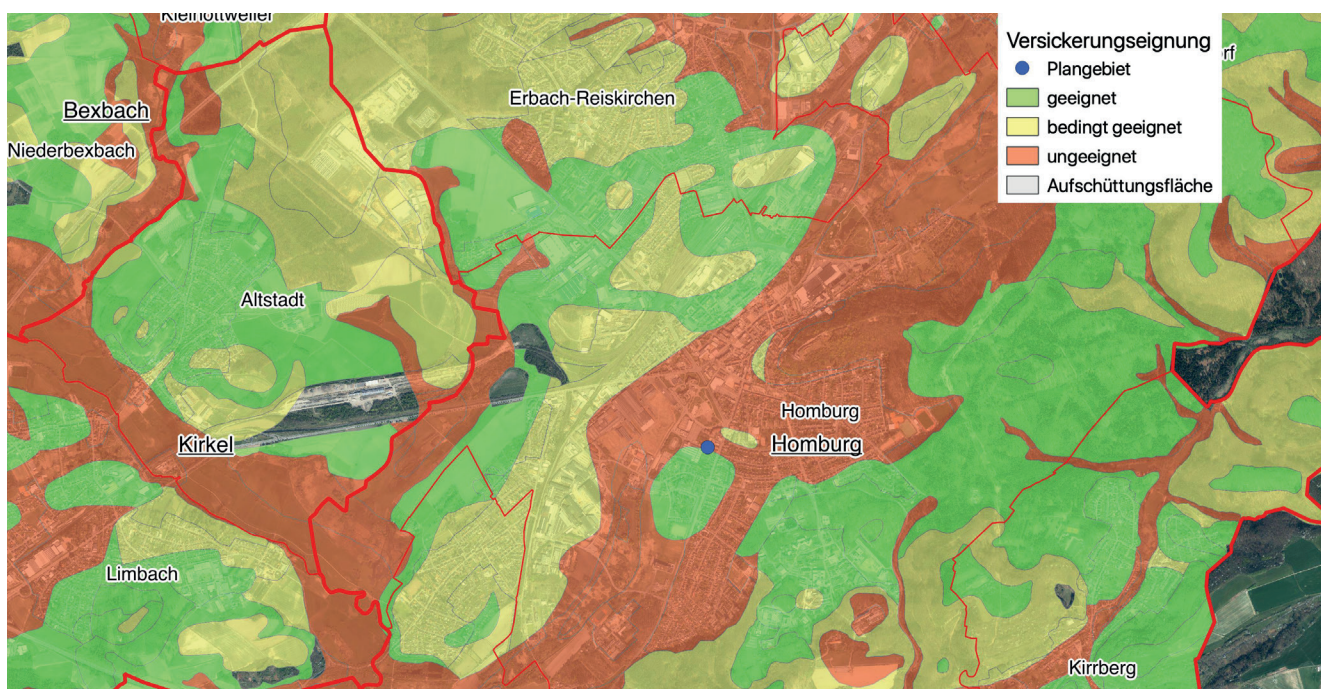
Bestehende Wohnbebauung im Osten des Plangebietes mit der angrenzenden Zweibrücker Straße

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 04.05.2021).

Die Stadt plant langfristig den Ausbau des Trennsystems. Daraus ergibt sich die Forderung der Stadt, ein modifiziertes Trennsystem einzurichten. Das bedeutet:

- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.
- Anfallendes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gedros-



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 04.05.2021)

selt in den Mischwasserkanal abgegeben.

- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Plangebiet, welches inmitten eines heterogen genutzten Gebiets liegt, ist von den bestehenden Stadtviellen und einem großflächigen Einzelhändler (Globus Baumarkt) geprägt. Das Grundstück dient im Bestand größtenteils als private Freifläche, eine Nachverdichtung mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einer Lagerhalle bietet sich auf dieser Fläche daher an. Gleichzeitig übernimmt das Gebiet eine Scharnierfunktion zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Osten und den gewerblichen Einheiten im Westen.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzung (Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und großflächiger Einzelhandel) nur wenige Vorhaben.

- Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein.
- Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.

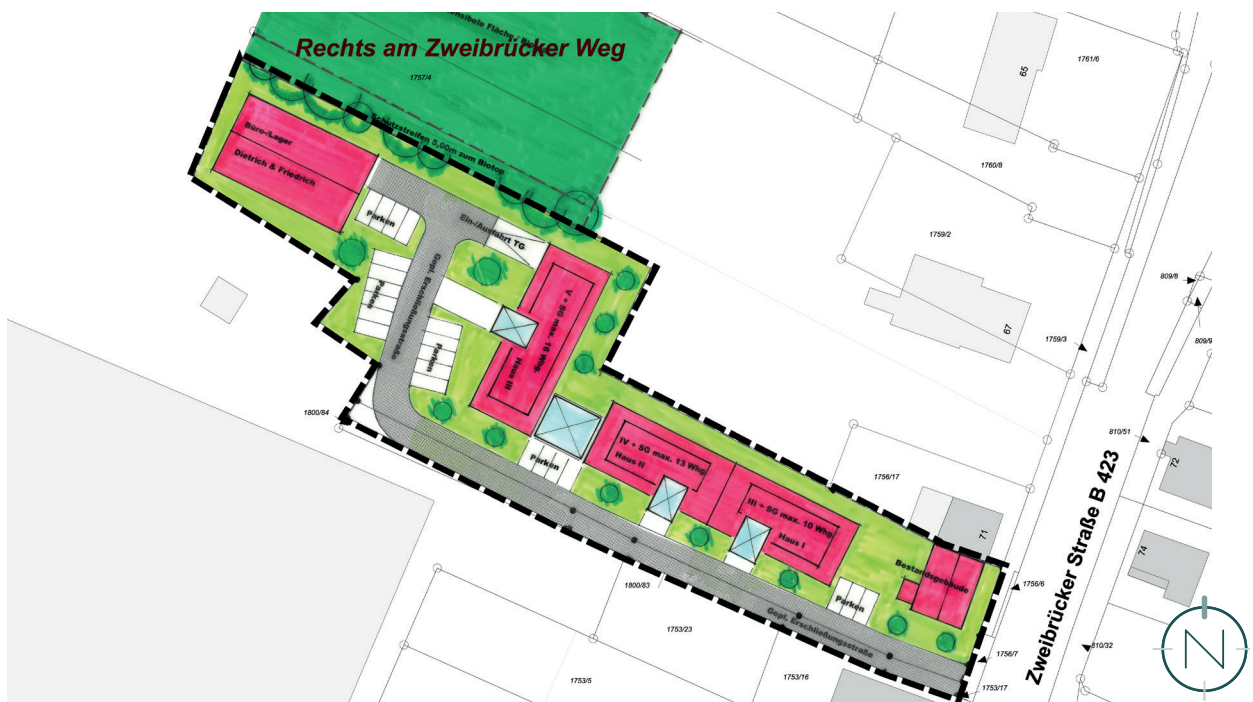
Dem wird durch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern, gewerblichen Einheiten sowie einer Gewerbehalle in dem heterogen geprägten Gebiet Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z.B. eine rein gewerbliche Nutzung, ist hier aufgrund der geringen Fläche kaum realisierbar und städtebaulich böten sich attraktivere und eher vertretbare Standortalternativen in der Kreisstadt Homburg an.

Mischnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an vielfältig nutzbaren Flächen begründbare Nutzung. Durch die geplante Nachverdichtung einer Freifläche wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnraum und Arbeitsplätzen gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Mischbaufläche dar. Die planerische Zielvorstellung des vorbereiteten Bauleitplanes wird weiterhin gewahrt. Darüber hinaus setzt der bestehende Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005) das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung bereits als Mischgebiet fest.

Die Standortfaktoren für eine Mischnutzung sind günstig. Es handelt sich um eine etablierte Wohnlage mit gleichzeitig schneller Anbindung an die Homburger Innenstadt per PKW oder ÖPNV (Bushaltestellen „Virchowstraße“ in fußläufiger Entfernung). Auch die Kindertagesstätte „Kath. Kindertagesstätte Fronleichnam“ liegt noch in der erweiterten Nachbarschaft (ca. 600 m östlich in der Ringstraße). Die unmittelbare Lage an der Zweibrücker Straße (Bundesstraße B 423) ist zudem ein guter Standortfaktor für gewerbliche Nutzungen. Die Autobahn (BAB 8 und BAB 6) ist ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen.

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



Städtebauliches Konzept, Quelle: Roland Lupp, Dipl. Ing. Architekt AKS, Homburg; Stand der Planung: April 2021; Bearbeitung: Kernplan

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

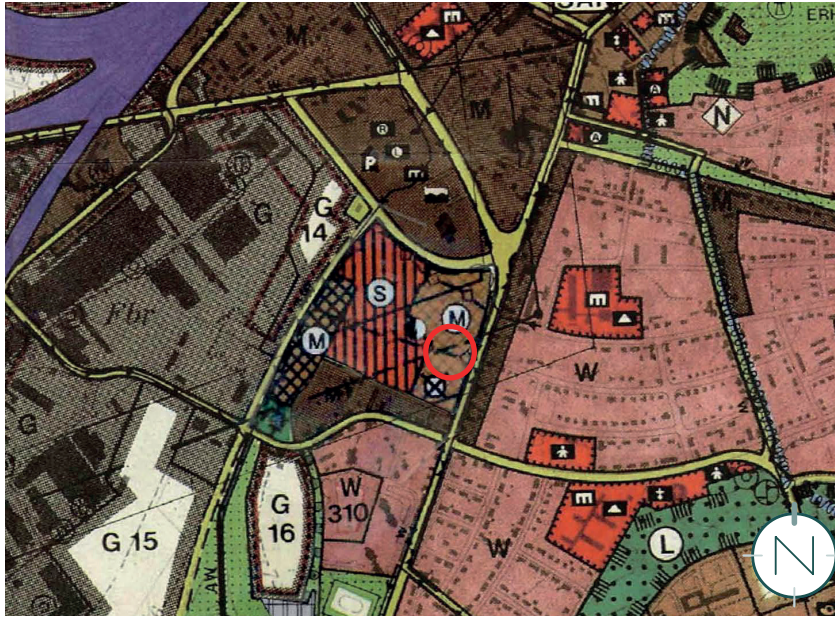

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005) greift bereits in die Wohneinheitenbilanzierung ein. 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
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
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches (Siedlungsraum):</p> <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) • die älteren Fundortdaten des ABSP belegen innerhalb eines 1 km-Radius und noch innerhalb des Siedlungsbereiches Vorkommen der gefleckten Smaragdlibelle und im Bereich der Erbach-Aue Nachweise der Rohrammer, des Schwarzkehlchens und der Turteltaube aus den späten 80er Jahren • keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • kein Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein registrierter n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotope betroffen, nächstgelegene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<p><u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 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</p> <p>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.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Homburger City an der Zweibrücker Straße unweit des Rathauses • es handelt sich um eine Baulücke zwischen dem Burger King und einem Wohnhaus mit rückwärtiger Freifläche • nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine mittlerweile vollständig verbrachte Fläche, auf der, offenbar in Vorgriff auf ein früher beabsichtigtes Bauvorhaben, eine Baugrube angelegt wurde; hier hat sich zwischenzeitlich auf anmoorigem Standort ein kleinflächiges Rohrkolben-Röhricht entwickelt, das von Pioniergehölzen überwiegend aus Salweiden gesäumt wird; aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers sind tiefer liegenden Bereiche offenbar ganzjährig mit Grundwasser gefüllt (das Grundstück befindet sich im Bereich der ehemaligen Erbach-Aue, das Gewässer ist im gesamten Innenstadtbereich jedoch vollständig verrohrt) • zumindest das Rohrkolben-Röhricht ist n. § 30 BNatSchG geschützt; dies und der Umstand, dass das Gewässer als potenzieller Laichstandort für Amphibien gelten darf, hat nach naturschutzfachlicher Beurteilung den Investor dazu veranlasst diesen ursprünglich in den Geltungsbereich eingeschlossenen Abschnitt aus der Planungsfläche auszuschließen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • der reduzierte Geltungsbereich umfasst nunmehr das Wohngrundstück an der Zweibrücker Str. 73 mit Wohngebäude und Ziergrünfläche, den rückwärtig anschließenden intensiv genutzten Grünbereich, sowie daran anschließend eine weitere extensiv genutzte Grünfläche mit mehreren alten Obstbäumen • der Geltungsbereich umfasst weiterhin den rückwärtigen Bereich der Baulücke zwischen dem bestehenden Wohnhaus und dem Burger King, die Baulücke wird gerade bebaut, wobei das aufgebrachte Schotterplanum ca. 10-15 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht • in den Geltungsbereich eingeschlossen ist auch der südlich angrenzende Fußweg zwischen Zweibrücker Straße und Globus-Baumarkt • standörtlich und aus der Sicht der aktuellen Nutzung ist die Planungsfläche außerhalb des eingefriedeten Wohngrundstückes und des asphaltierten Verbindungsweges 2-geteilt: • der an das Wohngrundstück anschließende, eher trockene Abschnitt wird von den Anliegern intensiv genutzt und regelmäßig gemäht bzw. freigehalten, auf der Teilfläche befinden sich mehrere Unterstände, eine Holzgarage und Lagerflächen • der rückwärtige Abschnitt ist etwas feuchter und wird von einer, lokal durch Grünschnittablagerungen gestörten, eutraphenten Honiggras-Fuchsschwanz-Wiese eingenommen, die regelmäßig von aufkommenden Brombeerhecken freigestellt werden muss, die vor allem aus der nördlich angrenzenden Brachfläche einwachsen; auf der Teilfläche befinden sich mehrere alte Obstbäume, ein vitaler Walnussbaum mit ca. 80 cm Stammdurchmesser, ein umgeknickter Kirschbaum BHD ca. 70 cm, ein weiterer vitaler Kirschbaum mit BHD 60 cm sowie ein jüngerer Apfelbaum mit Totästen und Höhleninitial • die Bäume, vor allem der Apfelbaum und der umgeknickte Kirschbaum, besitzen hohe Totholzanteile, auch offene Spalten und Nischen in den Bruchstellen, die sich für Halbhöhlenbrüter wie z.B. den Gartenrotschwanz als Brutstätte eignen; Hinweise auf aktuelle oder frühere Bruten wurden jedoch nicht gefunden • es konnten auch keine Stamm- und Asthöhlen registriert werden, die z.B. aus als Fledermausquartier geeignet wären; das Höhleninitial am Apfelbaum besitzt noch eine zu geringe Tiefe • zwei weitere jüngere und vitale Obstbäume befinden sich im vorderen intensiv genutzten Teilbereich <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <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 (Globus-Baumarkt) • daher starke Stör- und Lärmdisposition, auch durch Fahrzeugbewegungen <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorderer intensiv genutzter Teilbereich mit vergleichbaren Strukturen wie in den angrenzenden Wohngrundstücken mit stark beanspruchten und gestörten Grün- oder Ziergrünflächen, Unterständen, Abstellplätzen für Gartenutensilien, Ablagerungen etc. • Dachüberstände, Nischen und andere Strukturen an den Unterständen und der Garage als Brutstätte für Gebäudebrüter grundsätzlich geeignet (z.B. Hausrotschwanz); bei der Begehung im April konnte keine Aktivität von Haussperlingen registriert werden, auch für Mauersegler sind die niedrigen Gebäude ungeeignet • im rückwärtigen Abschnitt mit randlichen Ziergrün- und Brombeerhecken sowie alten Obstbäumen sind Brutstätten von Gehölzfrei- und Halbhöhlenbrütern möglich • keine geschlossenen Baumhöhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für höhlenbrütende Vögel bzw. Fledermäuse

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • in der angrenzenden Brachfläche mit perennierendem Kleingewässer und kleinem Röhricht ist evtl. mit dem Sumpfrohrsänger zu rechnen, der bekannterweise auch in kleine Feuchtbrachen innerhalb des Siedlungsbereiches vordringt (auch wenn während der Begehung keine Gesangsaktivitäten registriert wurden); verhört wurden an dieser Stelle u.a. Zilzalp, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Amsel und Elster • in dieser angrenzenden Brachfläche ist auch ein (Laich-)Vorkommen von Amphibien möglich, a priori nicht auszuschließen ist gar ein Vorkommen der Gelbbauchunke, die nach Information des Umweltamtes (Hr. Dorda) in vergleichbaren, ebenfalls isolierten, Gewässern im städtischen Umfeld bereits nachgewiesen wurde • Planungsfläche besitzt als Grünfläche im stark versiegelten City-Bereich vor allem auch Teillebensraumfunktion (Nahrungsraum) • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Habitatausstattung und der Siedlungslage nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Fläche bietet in den randlichen Ziergrünflächen, Brombeerhecken und an den z. T. alten Obstbäumen Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, auch für Halbhöhlenbrüter, aufgrund der Lage im Innenstadtbereich ist jedoch vor allem mit störrisistenten Siedlungsarten zu rechnen • für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätte eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, d.h. es ist davon auszugehen, dass diese Arten aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist • dies gilt auch für die möglichen Gebäudebrüter an den Schuppen und Unterständen, zu rechnen ist hier vor allem mit dem Hausrotschwanz • für den in der angrenzenden Brachfläche mit perennierendem Kleingewässer nicht auszuschließenden Sumpfrohrsänger kann im Kontext der nahezu vollständigen Versiegelung des weiteren Umfeldes eine signifikante Verschärfung der Isolationslage durch das Vorhaben (durchgrüntes Mischgebiet) und damit eine Verschlechterung der Habitatfunktion nicht plausibel abgeleitet werden • dies darf im Falle ihres (unwahrscheinlichen) Vorkommens durchaus auch für die Gelbbauchunke gelten • mit jagenden siedlungstypischen Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler u.a.) ist auf der Fläche zu rechnen • geschlossene und quartier- oder gar schwarmtaugliche Baumhöhlen sind trotz hoher Totastanteile und knorrigem Wuchs der 4 alten Obstbäume nicht vorhanden; Tagesquartiere von Einzeltieren können hingegen nicht ausgeschlossen werden • auch hier ist davon auszugehen, dass aufgrund der zahlreichen Quartiermöglichkeiten für die hier zu erwartenden o. g. Siedlungs- bzw. Gebäudearten die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund weiterhin erfüllt sein wird • Tötungstatbestände können wie bei den Vögeln durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen vermieden werden • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle 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 n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind im Fall der Entfernung der Gehölze die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5., BNatSchG einzuhalten • diese Fristen sind auf den Rückbau der Unterstände, Garagen und die Räumung der Lagerflächen zu übertragen • damit kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden
Baumschutzsatzung der Kreisstadt Homburg	
<p>Gemäß der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Homburg vom 18. Februar 2009 sind Bäume innerhalb der Kreisstadt Homburg geschützt, sofern die Kriterien des § 1 der Satzung erfüllt werden.</p> <p>Maßgebliche Faktoren für die Schutzausweisung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumart • Stammumfang <p>Schutzzweck ist gemäß § 2 die Bestandserhaltung der Bäume zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insb. zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Sicherung der Lebensstätten für Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbilds.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Homburg ist zu beachten.

Kriterium	Beschreibung
<p>Geltendes Planungsrecht</p> <p>Flächennutzungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gemischte Baufläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005), der für die Fläche ein Mischgebiet festsetzt. Insbesondere das im Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Realisierung des Planvorhabens jedoch nicht zu. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich. • Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005).  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI)

Gem. § 6 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Quartiers „Rechts am Zweibrücker Weg“.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das sowohl dem Wohnen, als auch nicht wesentlich störenden, gewerblichen Zwecken dient. Weiterhin sind am Standort „Rechts am Zweibrücker Weg“ ergänzende, verträgliche Nutzungsarten denkbar (z. B. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Darüber hinaus können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Haupt-

sortimenten gemäß Homburger Sortimentsliste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

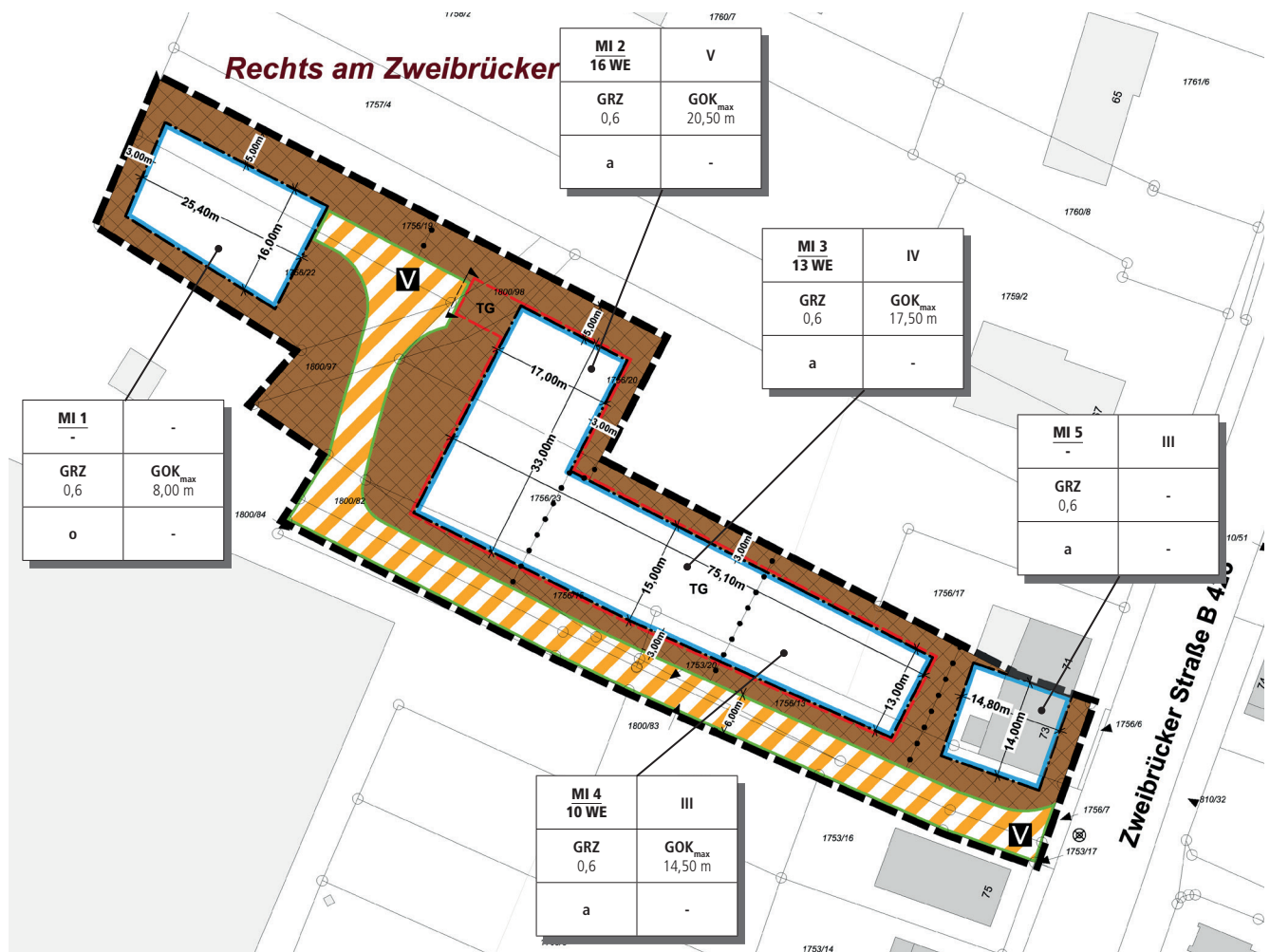
Die Umgebung dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Realisierung einer typischen innerörtlichen Wohnnutzung mit weiteren verträglichen gewerblichen Nutzungen wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes somit Rechnung getragen. Dies entspricht auch dem Bestands-Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ (2005), welcher für das Plangebiet bereits heute ein Mischgebiet festsetzt. Daraus ergibt sich eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung.

Das Mischgebiet ist das Gelenk zwischen Wohnnutzung, Baumarkt und sonstigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld.

Die Festsetzung des Mischgebietes hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Die Standortfaktoren, die sich aus der städtischen Lage des Standortes ergeben (u.a. schnelle Anbindung zur Innenstadt, Nachbarschaft zur Betreuungseinrichtung, ...) können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Es sind jedoch nicht alle Nutzungen des Kataloges des Mischgebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportli-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

che Zwecke sind nicht gewünscht. Dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die ebenso unzulässigen Vergnügungsstätten sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Zudem wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Gebietes verhindert. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Mischgebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt (mit Ausnahme der bestehenden Wohnbebauung an der Zweibrücker Straße).

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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 Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Eine Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für Photovoltaik-

module / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht der Bemessungsobergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Insbesondere aufgrund

- des beschränkten Raumangebotes, das aus der umgebenden Bestandsbebauung resultiert, dem Verzicht auf die Inanspruchnahme des Biotops und
- der städtebaulich verdichteten Nachnutzung

geht auch mit der Neubebauung eine stärkere Verdichtung hervor.

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

Eine Überschreitung der Bemessungsobergrenze ist laut BauNVO möglich. Es dürfen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die definierte Obergrenze der GRZ auf bis zu 0,8 überschreiten (§ 19 Abs. 4 S.4 BauNVO). Die Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit des geplanten Quartiers zu gewährleisten.

Zudem sind der Grundstücksfläche Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, also privaten Anlagen die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die

durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen, hinzuzurechnen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die gewählte Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Der entstehenden Dichte wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Flächen sind nur zu versiegeln, soweit notwendig und je 200 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen (s. Festsetzungen bei Anpflanzungen), hinzu kommt die Röhrichtfläche, die nun außerhalb des Geltungsbereiches liegt und freigehalten wird.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 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 gemäß der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist hierbei aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Bauweise

Gem. § 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.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, im Bereich des Mischgebietes MI 1, eine offene Bauweise vorgesehen. Hierbei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die weiteren Mischgebiete (MI 2-5) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung innerhalb des Plangebietes zu-

lässig. Dadurch wird im Plangebiet eine Bebauung gewährleistet, die der städtebaulichen Konzeption folgt und eine später flexible Grundstücksparzellierung zulässt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 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 gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich exakt an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Der alte Bebauungsplan sah keine Nachverdichtung und bauliche Nutzung in zweiter Reihe vor. Zuvor orientierte sich das Baufenster an einem Bestandsgebäude, dessen Raumkante entlang der Zweibrücker Straße übernommen wurde (MI 5).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Terrasse), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Tiefgaragen mit Zufahrten sind den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von Seiten der internen Erschließungsstraße.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer unbegrenzten Zahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Festsetzung gewährleistet darüber hinaus ein harmonisches Einfügen des Neubaugebietes in den bestehenden Siedlungskörper der Kreisstadt Homburg.

Durch die Beschränkung der max. Wohneinheiten je Wohngebäude sind ausschließlich Hausformen realisierbar, die dem gewachsenen Siedlungskörper mit Mehrfamilienhäusern entsprechen. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt wird.

Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern, Kunden und Besuchern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Mischgebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Option der Begrünung des Flachdachs und der Fassade zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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. Die Entsorgungsinfrastuktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Dadurch hat die Kreisstadt langfristig die Option, die Trennung der Kanalisation von

Niederschlags- und Abwasserentsorgung umzusetzen.

Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 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, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende Materialien) verhindern. Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Stein-/Schottergärten unzulässig, da diese aus ökologischer Sicht äußerst problematisch sind. Zum Einen bieten sie Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Andererseits ergeben sich auch für das Kleinklima negative Folgen: Im Sommer heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind daher unversiegelt zu lassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

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 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 Be-

eintrachtigungen 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 geplante Mischnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. die Zweibrücker Straße als angrenzende Straße, dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt bzw. aus dem alten Bebauungsplan übernommen und angepasst, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

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 Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Da im Plangebiet keine Bebauung mehr besteht

und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche den zeitgemäßen Anforderungen nicht mehr genügt, wird die Fläche für eine Umnutzung / Nachverdichtung bereitgestellt. Durch die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Zuschnitt werden stadtnah nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Homburg wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung des Mischgebietes Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Kreisstadt nachhaltig gestärkt.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das städtebauliche und gestalterische Potenzial des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der vorwiegenden Nutzung als private Freifläche nicht voll ausgeschöpft.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einer gemischt genutzten Fläche und durch die architektonische Konzeption des geplanten Vorhabens wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch weiter entwickelt.

Durch die gestaffelte Höhe und die Gliederung des Baukörpers werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden.

Auch die Begrünungen im Plangebiet (Baumpflanzungen) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung / Umnutzung einer unbebauten Freifläche in innerörtlicher Lage.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Straßen, Baumarkt, ...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

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

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten. Die nördlich angrenzende Röhrichtfläche als vermutlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG wird nicht in Anspruch genommen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a 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 des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des geplanten Mischgebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- bzw. Besucher- und Arbeitnehmer-Verkehr beschränkt. Die Zweibrücker Straße ist als Bundesstraße für die festgesetzte Nutzung wohl ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Ein Großteil des ruhenden Verkehrs wird innerhalb des Plangebietes - in einer Tiefgarage unterhalb der geplanten Bebauung - geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Zweibrücker Straße und in den umliegenden Straßen vermieden werden.

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 Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist bislang nur teilweise bebaut. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt eine Nachverdichtung statt, wodurch zusätzliche Versiegelungen stattfinden. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, der Anpflanzung von Bäumen, das Verbot sog. Steingärten und in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch ausgeschlossen werden. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird vermieden.

Auswirkungen auf private Belange

Die derzeitige Gebietsart, die auch drittschützende Wirkung hat, wird beibehalten (Mischgebiet). Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da der zu entwickelnde Standort der Mischnutzung ebenso wie die Umgebung dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

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 Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Umnutzung / Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum, Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen wird die Kreisstadt der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des 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.

KREISSTADT HOMBURG B-PLAN INNENSTADTERNEUERUNG TEILPLAN NR. 10



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
[Symbol: Orange Kreis] Mischgebiet (§ 8 BauVO)
[Symbol: Gelber Kreis] Sonstige Sondergebiete (Sondergebiet Bauort) (§ 11 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
[Symbol: Orange Quadrat] 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§ 11 BauVO)
[Symbol: Orange Quadrat] 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 11 BauVO)

3. Sonstige bauartl. Regelungen
[Symbol: Blauer Kreis] Regener (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 21 BauVO)
[Symbol: Blauer Kreis] Regener (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 21 BauVO)

4. Vorkaufsrechte
[Symbol: Blauer Kreis] Vorkaufsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen
[Symbol: Gelber Kreis] Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Grünflächen
[Symbol: Grün Quadrat] Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planung, Nutzungsfestlegungen, Maßstab und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

8. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

9. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

10. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

11. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

12. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

13. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

14. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

15. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

16. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

17. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

18. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

19. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

20. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

21. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

22. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

23. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

24. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

25. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

26. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

27. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

28. Grünflächen
[Symbol: Grün Kreis] Umgrünung von Flächen mit Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG) „Innenstadterneuerung Teilplan Nr.10“; KREISSTADT HOMBURG

Bestandteile des Bebauungsplans sind neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgenden Texte:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Mischgebiet (§ 8 BauVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird die Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauVO nicht zugelassen.

1.2 Sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauVO)
Das Sondergebiet dient der Umgestaltung eines großflächigen Einzelhandelszentrums.

1.3 Sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauVO)
Der Anteil Innenstadtkonformer Renditeformate wird auf max. 1.500 qm Verkaufsfläche begrenzt.

1.4 Sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauVO)
Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SOBAU darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihrer Zubehöranlage bis zu einer Grundfläche von GRZ = 0,5 überschritten werden.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATURELLE UND LANDSCHAFT (§§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmenvorgabe „MT“ ist dem Inhalt nach:

3. ANPFLANZUNGSFESTSETZUNGEN (§§ Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Straße, in die Schmelzgraben ist gegenüber den Wohnhäusern 16, 22 an Schallschutzwand zu schützen, die bestehende Wand entsprechend der Planung zu verkleinern. Die Höhe der Dämmwand beträgt mindestens 4,5 m über der Straße.

Entlang der südlichen Grenze des Sondergebietes SOBAU ist entsprechend der Planung und unter Einbeziehung des Schallschutzwand ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

Empfehlung: Zur Begrünung sind 80% Straucher mit 3-4 Trieben, Wuchshöhe 60-80cm und 20% Nadel, Wuchshöhe 150-200cm Gehölzarten 2 im Resten 1x1 m vorzusetzen.

3.1 Maßnahmenvorgabe „MT“ (Pflanzstreifen)

Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein Laubbäumchen zu pflanzen und zu erhalten. Die Anordnung der Bäume erfolgt der Freizeitanlage.

Empfehlung: Zur Begrünung sind Hainbuche aus der Gehölzliste mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden. Die Größe der Bäume sollte mit einem Stammumfang zu vergleichen. Die Bäume sollten sich gegen Überleistung zu sichern oder als beliebige Pflanzenarten auswählen.

3.2 Gehölzarten (gehölzfreie Laubbäume) Beispielhafte Aufzählung:
Laubbäume zur Parklandschaft:
Spitzahorn, Buche, Ahorn, Platanen, Ahornfarn.

3.3 Gehölzarten 2 (gehölzfreie Nadelbäume) Beispielhafte Aufzählung:
Fichte, Kiefer, Douglasie, Tanne, Lärche.

4. BIRNENFESTSETZUNGEN (§§ Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der ungenutzten Flächen mit Außenanlagen, Maßnahmenempfehlung besteht für die angepflanzten Bäume und Straucher eine Wiederanpflanzungsverpflichtung bei Ausfall bzw. Erhaltungsvorgabe.

5. SONSTIGE MAßNAHMEN

Alle Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird die Entwicklung von Natur und Landschaft in ein Gesamt- und Lössgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) einbezogen.

Rad- und Gehwege auf den Grünflächen, Gehwegführungen und Hofflächen in SÜ von untergeordneten Nebenwegen sind mit Rasenarmaturen, Schotter oder im Sonderfall verlegten Platten zu belegen.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“

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

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am 13.12.2001 die Aufhebung des Bebauungsplans „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Die Maßnahmen für Umwelt und Natur sind am 13.12.2001 die Aufhebung der Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans ist am 24.12.2001 ersichtlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darstellung und Anhörung Bürgerbegehren gemäß § 1 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 03.05.2004 bis 05.05.2004 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung darüber erfolgte am 28.04.2004.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.02.2005 den Bebauungsplanentwurf und die Begründung beschlossen.

Der Entwurf und die Begründung liegen in der Zeit vom 17.02.2005 bis 17.03.2005 öffentlich aus (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung, mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegung vorgelesen werden können, wurden am 08.02.2005 ersichtlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.02.2005 von der Auslegung benachrichtigt (§ 9 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung vom 13.12.2005 den Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ wird hiermit ausgesetzt. Der Hinweis, dass die Bebauungsplan während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus bei der Abteilung Stadtbau, Zimmer 420, am Parion 6, 66243 Homburg eingesehen werden kann (§ 12 BauGB), werden gemäß der Bekanntmachung der Kreisstadt Homburg vom 03.06.1992 in der Saarbrücker Zeitung und dem Pläneboten Merkmal.

Homburg, den 27.07.2005

Die Verkleinerung erfolgt in der Saarbrücker Zeitung am 05.08.2005 und im Pläneboten Merkmal am 05.08.2005.

Mit dieser Verkleinerung ist der Bebauungsplan am 05.08.2005 in Kraft getreten (§ 12 BauGB).

Homburg, den 06.08.2005

Der Oberbürgermeister

Bürgermeister

Bauamt

Stadtbaudirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

4. ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBEITRÄGEN

Dieser Bebauungsplan enthält die Bestimmungen über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen für die Erhaltung von Anlagen, die durch die Ausführung des Bebauungsplans entstehen. Diese Bestimmungen sind im Einklang mit den Bestimmungen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu verstehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1967 (BGBl. S. 2341), besonders in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 1990 (BGBl. S. 123) zuletzt geändert durch Art. 32 des Gesetzes vom 22. Juli 2002 (BGBl. S. 2860) m.W.v. 01.08.2002

Planänderungsverordnung (PlänVerO) vom 18.12.1989 (BGBl. S. 88)

Gesetz über die Umwandlungsgesellschaft (UWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. September 2001 (BGBl. S. 2390), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1509)

Saarländisches Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LWVG) vom 15.02.2001 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506)

Gesetz über die Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNatG) vom 19. März 1995 (Amtsblatt des Saarlandes S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1507 vom 22. Juni 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1150)

Kommunalleistungsverwaltungsgesetz (KLV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 862) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1522 vom 8. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 594)

Landesverordnung (LVO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Baurechts und Bauabfertigungs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert am 19.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1468)

Nachrichtliche Übernahme

Richtlinienkriterien für Telekommunikationsnetze Saarbrücken, Homburg und Saarlouis (100 m besteht der Achse) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Kennzeichnungsinhalte

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird der im Altstadtkataster des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz (LNU) unter der Bezeichnung 417 abgezeichnete ehemalige chemische Werkstoffbetriebs in der Zwischenstraße gegenüber Nr. 1512 Planänderungsverordnung (PlänVerO) genehmigt.

Hinweise:

- Gemäß § 12 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDonGS) besteht bei Funden eine Anzeigepflicht bei der Landesdenkmalbehörde sowie ein Verbleibverbot im Falle des Auftretens von Bodenfunden. Dieser Verpflichtung ist bei der Realisierung der Planung nachzukommen.
- Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung von Mängeln zu ergreifen, die durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen werden und die vorsorgliche Übertragung des Geländes durch diese festgelegt erfolgt.
- Entlang der Straße am Stadtplatz verläuft der Grund als verunreinigter Gewässer in einer Tiefe von ca. 6 Metern. Die wesentlichen Bestimmungen sind in nachfolgenden Planungen zu beachten.



KREISSTADT HOMBURG (SAAR)



BEBAUUNGSPLANENTWURF INNENSTADTERNEUERUNG TEILPLAN NR. 10

MAßSTAB 1:1000

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUTECHNIK ABTEILUNG STADTPLANUNG

HOMBURG, den 17.02.2005

SACHBEAUFTRAGTER
ABTEILUNGSLEITERIN
AMTSDIREKTOR

(Handwritten signature and stamp)