

2021/76/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Bebauungsplan "Westlich der Remise, 1. Änderung", Gemarkung Homburg, hier: Aufstellungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Remise, 1. Änderung“ in der Gemarkung Homburg wird beschlossen.

Sachverhalt

Am 20.05.2021 beschloss der Rat der Kreisstadt Homburg einen „letter of intent“ bezüglich der Kaufanfrage zu 2 ha Gewerbe- und Industriefläche im Bebauungsplan „Westlich der Remise“. In der Beratung wurde darauf hingewiesen, dass der Kaufinteressent zwecks Nutzbarkeit als Bahnbetreiber diese Fläche von der Bahnstrecke aus erschließen müsse. Zwar sah der Bebauungsplan von Beginn an vor, einen Stammgleisanschluss zu ermöglichen – dieser war aber vorhabenbezogen am nördlichen Privatgleis vorgesehen. Der nun beabsichtigte Gleisanschluss nach einem Verkauf quert eine an sich mit Verbot versehene Eingriffs-Ausgleichsfläche und könnte ein eisenbahnrechtliches Bahngenehmigungsverfahren erschweren bis unmöglich machen. Das erste städtebauliche Planungserfordernis liegt daher in der Änderung dieser Eingriffs-/Ausgleichsfläche im Baugebiet unter Wahrung weiterhin notwendiger Eingriffskompensation – etwaig über das kommunale Ökokonto.

Die tatsächliche Straßenverkehrsfläche, welche über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche hinausgeht muss bei einer Bebauungsplan-Änderung durch Neuaufstellung planungsakzessorisch und planungserforderlich Beachtung finden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 05.11.2020 wurde dem Antrag der Fa. Loacker in einem Genehmigungsverfahren gem. §§ 4,19 BImSchG das Einvernehmen i.S. § 36 BauGB erteilt. Dennoch konnte die UBA der Kreisstadt Homburg in diesem Verfahren der Genehmigungsbehörde LUA nicht die öffentlich-rechtliche straßenverkehrliche Erschließung mitteilen, untersagte diese sogar bis zur Herstellung der Öffentlichkeit der Straße und verlangte die Verschmelzung mit dem firmeneigenen Nachbargrundstück per Baulasten, um eine Erschließung zu

gewährleisten. Hierin begründet sich das dritte Planungserfordernis, denn nach der Einvernehmensherstellung ist die öffentlich-rechtliche Erschließung gegeben oder als Erschließungsverpflichtung herzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:

im Uhrzeigersinn beginnend mit dem Schnittpunkt der nordöstlichen Grenze des Fl.St.Nr. 3215/2 und der nordwestlichen Grenze des Fl.St.Nr. 3209/14.

Von diesem Punkt Richtung Osten verlaufend entlang der nördlichen Grenzen des Fl.St.Nr. 3209/14 bis zur festgesetzten Grünfläche/Maßnahmenfläche im Bebauungsplan „Westlich der Remise“.

im Osten:

von vorgenanntem Punkt in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze der zuletzt genannten Grünfläche/Maßnahmenfläche bis zu deren südwestlichen Endpunkt. Von diesem Punkt in südwestlicher Richtung abknickend bis zur westlichen Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan „Westlich der Remise“. Weiter Richtung Südosten ca. 73 m entlang dieser Straßenverkehrsfläche.

Im Süden:

von zuletzt genanntem Punkt in südwestlicher Richtung abknickend zum Schnittpunkt der südlichen Grenze des Fl.St.Nr. 3449/179 und der südwestlichen Grenze des Fl.St.Nr. 3209/14.

Im Westen:

von vorgenanntem Schnittpunkt in nordwestlicher Richtung abknickend entlang der Grenze der Deutschen Bahn AG Trasse Fl.St.Nr. 3449/180 bis zum Ausgangspunkt.

Alle Plannummern Gemarkung Homburg.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von knapp 40.000m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Es handelt sich bei der Planung um eine Anpassung der Festsetzungen.

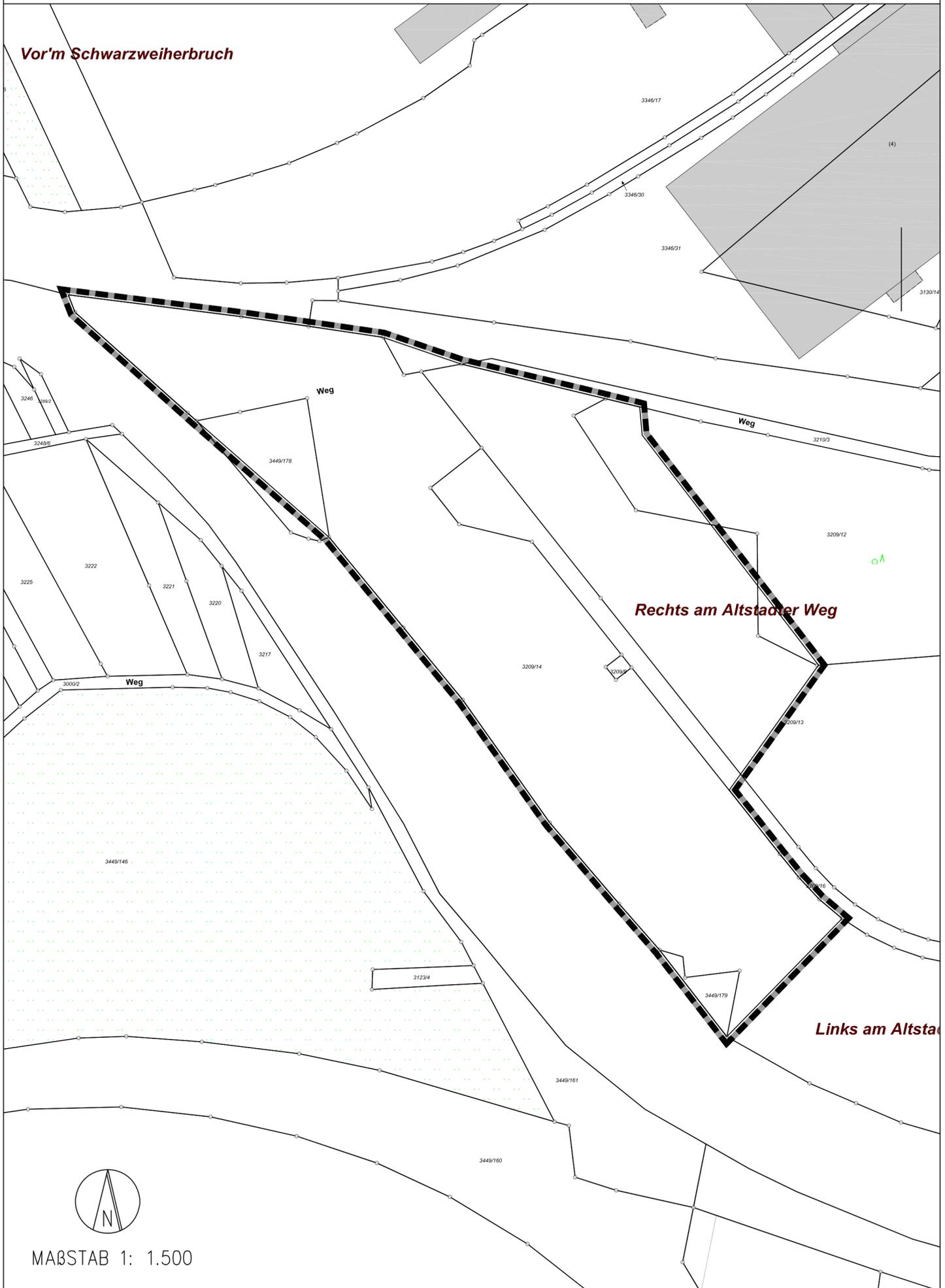
Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

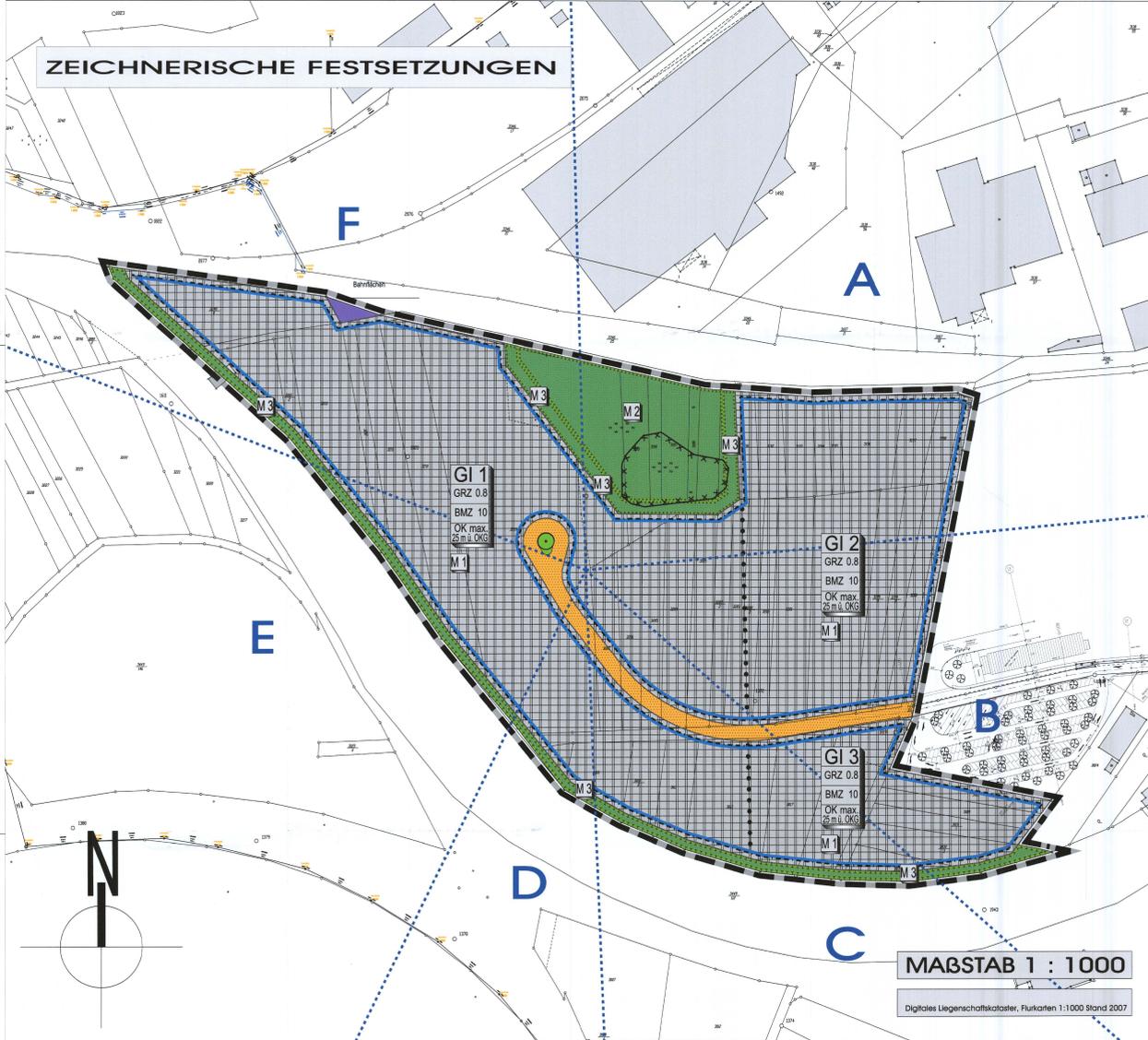
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Westlich der Remise“ (2012).

Anlage/n

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Überlagerung Luftbild+B-Plan+Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 B-Plan Westlich Der Remise (öffentlich)





ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8
GRZ 0,8
Baumassenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
BMZ 10
Baumassenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK
Höhe der baulichen Anlage, Gebäudeoberkante über Oberkante Gelände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugruppen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugruppe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bahnanlagen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
- 5. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erhaltenswürdig sind und als Naturdenkmale geschützt sind
(§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

VERFAHRENSÜBERSICHT

Das Bebauungsplanverfahren "Westlich der Remise" ist am 04.03.2008 durchgeführt. Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am 06.03.2008 die Aufhebung des Bebauungsplans "Westlich der Remise" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Minister für Umwelt hat mit Bescheid vom 18.06.2008 die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Bebauung und Landesplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und mit Erlassenen gleichen Datums sind die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gehört worden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplans "Westlich der Remise" der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen. (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Dieser Beschluss ist am 22.06.2008 bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde die Öffnung des Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichtes bekannt gemacht.

Die Öffnung des Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichtes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2008 bis 31.10.2008 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2009 von der Auslegung benachrichtigt.

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

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

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung vom 22.02.2012 die vorgeschlagenen Änderungen genehmigt und über das Ergebnis Bescheid gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und die Begründung sowie der Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 9 BauGB beschlossen.

Den Personen, die Anregungen erhoben haben, ist am 13.02.2012 das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Homburg, den 13.02.2012
Ulrich J. Die Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan "Westlich der Remise" wird hiermit ausgefertigt.

Der Inhalt, dass der Bebauungsplan während der allgemeinen Durchsicht im Rathaus bei der Abteilung Stadtplanung, Zimmer 420, Am Finken 9, 66464 Homburg, eingesehen werden kann (§ 12 BauGB), werden gemäß der Bekanntmachungsetzung der Kreisstadt Homburg vom 05.12.2012 im Wochenanzeiger Homburg verkündet.

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

Homburg, den 13.02.2012
Ulrich J. Die Oberbürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei Bodenfinden besteht Anzeigepflicht und das befestigte Verfüllungsmaterial gemäß § 16 und 17 BauGB.
- Hinweis: Vonmögliche Überprüfung der Grundfläche durch den Ausgabenehrwürdigen wird empfohlen.

ZUSATZKONTINGENTE LÄRM

Richtungskorridor	von	bis	Zusatzkontingent tage in dB(A)	Zusatzkontingent nachts in dB(A)
A	358°	99°	8	6
B	99°	131°	0	0
C	131°	178°	11	8
D	178°	207°	8	5
E	207°	291°	15	12
F	291°	358°	9	6



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan (Satzung) "WESTLICH DER REMISE" Kreisstadt Homburg

Besonderheit des Bebauungsplans ist neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgende Text:

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

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

Zusatz sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (8:00 bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten)

G1	Emissionskontingent tags = 63 dB(A); Emissionskontingent nachts = 53 dB(A)
G2	Emissionskontingent tags = 61 dB(A); Emissionskontingent nachts = 35 dB(A)
G3	Emissionskontingent tags = 60 dB(A); Emissionskontingent nachts = 30 dB(A)

Die Bauzustandsgrenzung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 der Investitionsentscheidungs- und Wohnbauänderung v. 22.04.1993 (BGBI. I, S. 469) findet Anwendung.

Maßnahmenfläche M 1
Innere der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, deren Ausmaß in der überbauten Grundstücksfläche, wie sie gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt sind, sind auf den Neugrünflächen

- je 100 qm nicht überbauter Fläche mindestens 1 Hochstamm sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Für alle Neupflanzungen sind mindestens 1 einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Maßnahmenfläche M 1 wird wie folgt festgesetzt:

- Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flanzliste Bäume

Acer pseudoplatanus	Begonien	Viburnum opulus	Schneeball
Acer sempere	Fragaria	Fragaria	Fachweim
Castanea sativa	Hydrangea	Ertragr.	Wickelweim
Prunus avium	Chrysanthemum	Chrysanthemum	Zwergf. Wickelweim
Prunus spinosa	Geranium	Geranium	Eberesche
Quercus petraea	Salvia	Salvia	Felsenrose
Quercus robur	Stachys	Stachys	Bergrose
Tilia cordata	Waldreue	Waldreue	
Tilia platyphyllos	Sonchella	Sonchella	

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

- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Darüber wird auch die Erhaltung des Gehölzes zur Stadtbildgestaltung empfohlen, welches einen „Einblick“ des Wäldchens ... als gründeres Strukturmerkmal“ fordert.

Maßnahmenfläche M 3
Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen in einer Breite von 5,00 Meter, zu der die vorhandene und vorgesehene private Wäldfläche und/oder entlang der südwestlichen Bahnhofsfläche, zur Entwicklung von Sandgrasrasenflächen.

Die Maßnahmenfläche M 3 wird wie folgt festgesetzt:

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

Die Maßnahmenfläche M 3 wird festgesetzt, um eine mögliche Isolation der Mauerschalen vorzukommen entgegenzusetzen, somit werden im Gebiet Ausbrennungsarbeiten in Form von Sandmagerasensflächen geschaffen. Alle weitere Ort der Ausbreitung sollen sich die Bahnhofsfläche südlich außerhalb des geplanten Gewerbegebietes sowie der nördliche Bereich auch außerhalb des Plangebietes im Anschluss an den zu errichtenden Rollbahnbestand an.

Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen

Der im Bebauungsplan nicht ermittelte Ausgleich, das ist ein verbleibendes Defizit von 70096 Punkten, wird über das Okto-Konto der Kreisstadt Homburg abgedeckt, dabei wird folgende Ausgleichmaßnahme zugeworfen:

- Okto-Konto-Maßnahme 5: Örtlicher, Schwammzucker, Aufforstung eines Ackers mit Laubmischwald; > 5489 Punkte
- Okto-Konto-Maßnahme 8: Aufforstung Rönkicher Feld, Aufforstung eines Ackers mit Laubmischwald; > 8237 Punkte

Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen

Die im Bebauungsplan mit M1, M2 und M3 bezeichneten Flächen (Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und der im Bebauungsplan nicht ermittelte Ausgleich der über das Okto-Konto abgerechnet wird, werden der baulich und gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich als Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 14 Abs. 3 nach Maßgabe der Satzung der Kreisstadt Homburg zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 26.11.1998 angeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

KREISSTADT HOMBURG (SAAR)



BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER REMISE"

BAU - u. UMWELTAMT ABTEILUNG PLANUNG - u. VERMESSUNG

HOMBURG, den 22.09.2011

SACHBEARBEITER
ABTEILUNGSLEITER
AMTSLEITER

Ulrich J. Die Oberbürgermeister