

2022/0205/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Kernplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zweibrücker Tor", Gemarkung Homburg, hier: Erneuter Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	19.05.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	02.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Der erneute Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor“ wird gebilligt
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, erneut die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin, die ZT Projekt GmbH, Cappelallee 4, 66424 Homburg hat mit Schreiben vom 09.11.2020 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 574/27 und 576/4 und grenzt im Norden an die Straße „Am Zweibrücker Tor“ und im Osten an die Zweibrücker Straße. Der Geltungsbereich umfasst auch einen 0,3 m breiten Streifen der Parzelle 574/14 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.500 m².

Der Stadtrat hat am 16.12.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zweibrücker Tor“ beschlossen sowie den Entwurf gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 19.02.2021 bis einschließlich 23.03.2021 statt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers erfolgte vom 08.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Wiederholung).

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich ebenfalls geäußert (Anlage Gesamtabwägung).

Zwischenzeitlich wurde die Planungskonzeption überarbeitet und weiter konkretisiert. Im Wesentlichen ergeben sich gegenüber dem ersten Planentwurf (02.12.2020) folgende Änderungen:

- Reduzierung der Geschossigkeit (8 statt 13 Vollgeschosse) mit entsprechender Anpassung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Änderungen/ Optimierungen/ Konkretisierungen in Bezug auf die Staffelung und Maße der geplanten Gebäude
- Festlegung der geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiche (keine Wahlmöglichkeit mehr); gegenüber ursprünglichem Entwurf: Rücknahme der Ausfahrt zur Tiefgarage über den von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigenden Weg (Stichstraße „Mix-Markt“)
- Anpassung/ Konkretisierung des zulässigen Nutzungskataloges

Aufgrund der geänderten Planung muss ein erneuter Entwurfsbeschluss befasst werden. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Planes und der Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderten Planinhalte berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13 a BauGB, § 13 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Auf dem Grundstück sollen insgesamt sechs Gebäude errichtet werden: Im Nordwesten sind im Bereich der Straße „Am Zweibrücker Tor“ ein 5-geschossiges Gebäude und ein nach Süden hin angegliedertes Gebäude mit bis zu 8 Vollgeschossen geplant. Im südlichen und östlichen Bereich sind zur Einfassung des Plangebietes drei Gebäude mit maximal drei bis fünf Geschossen und Staffelgeschossen geplant. An der Straße „Am Zweibrücker Tor“ soll ein weiteres 4-geschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

In den Erdgeschossen sind Nutzungen wie z.B. Räumlichkeiten für Freie Berufe sowie Restaurants/ Cafés vorgesehen. Die Obergeschosse sollen u.a. für Büros, Arztpraxen sowie Wohnen einschließlich betreutem Wohnen genutzt werden und in der Tiefgarage sollen neben Stellplätzen auch z.B. Technikräume untergebracht werden.

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Zweibrücker

Tor“, Zweibrücker Straße sowie über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg (Stichstraße „Mix-Markt“), der von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigt, geplant und gesichert. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage soll im Südwesten des Plangebietes über den von der Straße „Am Zweibrücker Tor“ abzweigenden Weg (Stichstraße „Mix-Markt“) sowie im Norden über die Straße „Am Zweibrücker Tor“ erfolgen. Die Ausfahrt soll ebenfalls im Norden über die Straße „Am Zweibrücker Tor“ sowie im Nordosten des Plangebietes über die Zweibrücker Straße erfolgen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend der o.g. Änderungen überarbeitet und ist auf dem ebenfalls überarbeiteten Rechtsplan dargestellt.

Die im Rahmen der erfolgten Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (Stand: 02.12.2020) ausgelegten Gutachten wurden im Zuge der Konzeptüberarbeitung angepasst / ergänzt bzw. es wurden fachgutachterliche Stellungnahmen zu der geänderten Planung (z.T. auch zu Zwischenständen) eingeholt. Außerdem wurden durch die Vorhabenträgerin ein schalltechnisches Gutachten (zu einem Zwischenstand) einschließlich einer Voruntersuchung und eine fachgutachterliche Stellungnahme zur abschließend vorliegenden Planung eingeholt. Ebenfalls eingeholt wurde ein Energiekonzept für das geplante Quartier.

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

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

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

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

Anlage/n

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Gesamtabwägung (öffentlich)
- 5 Verkehrsgutachten (öffentlich)
- 6 Anlagen zum Verkehrsgutachten (öffentlich)
- 7 Ergänzungsbericht zum Verkehrsgutachten (öffentlich)
- 8 Verkehrsgutachterliche Stellungnahme (öffentlich)

- 9 Besonnungsgutachterliche Stellungnahme (öffentlich)
- 10 Voruntersuchung zum Schalltechnischen Gutachten (öffentlich)
- 11 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)
- 12 Fachgutachterliche Stellungnahme Schallschutz (öffentlich)
- 13 Brandschutzgutachten (öffentlich)
- 14 Anhang zum Brandschutzgutachten (öffentlich)
- 15 Quartiersenergiekonzept (öffentlich)