

2022/0292/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Kernplan



Bebauungsplan "Rechts am Zweibrücker Weg, 1. Änderung", Gemarkung Homburg, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)		N
Stadtrat (Entscheidung)	21.07.2022	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg, 1. Änderung“ 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 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Sachverhalt

Der Stadtrat hat am 31.03.2022 den Bebauungsplan „Rechts am Zweibrücker Weg“ als Satzung beschlossen. Dieser wurde jedoch noch nicht bekanntgemacht (zur Rechtskraft gebracht) da zwischenzeitlich beabsichtigt ist, die festgesetzte Erschließung in diesem Bebauungsplan zu ändern. Vorgesehen sind die Rücknahme der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich, sowie gleichzeitig die Sicherung des bestehenden Fußweges. Daher bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Erschließung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und hat Flächen in städtischem und Privateigentum umfasst. Die Straße war so angelegt, dass weitere westlich und südlich gelegene Flächen hätten erschlossen werden können. Nach verwaltungsinterner Prüfung bestehen für die westlich und südlich gelegenen Flächen jedoch auch andere Erschließungsoptionen.

Im Zuge der Detailplanung hat sich zudem gezeigt, dass eine Erschließung über die städtischen Parzellen erhöhte Anforderungen gegenüber einer reinen Privaterschließung hat. Der Stadt ist gleichzeitig wichtig, dass die öffentliche Fußwegeverbindung erhalten bleibt.

Aus diesem Grund soll nun die festgesetzte Erschließung in Form einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich“ entfallen. Stattdessen soll der städtische Fußweg als solcher festgesetzt werden und

ein Zufahrtbereich aufgenommen werden, sodass die Erschließung im Übrigen als Privaterschließung angelegt werden kann.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Zweibrücker Straße. Dies wird im Bebauungsplan durch einen Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Der öffentliche Fußweg in Richtung Globus-Baumarkt sowie eine kleinere Restfläche sind im Eigentum der Kreisstadt Homburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg, 1. Änderung“ 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 der Änderung 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.

Hinweis: Die rot markierten Textstellen in der Planzeichnung sind die Änderungen gegenüber dem Stand der Offenlage des ursprünglichen Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Luftbild und Kataster (öffentlich)
- 3 Geltungsbereich (öffentlich)
- 4 Planzeichnung (öffentlich)
- 5 Begründung (öffentlich)



Homburg



Maßstab
1:5000

Rechts am Zweibrücker Weg - 1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg,
Stadtteil Homburg

ENTWURF

23.06.2022, Entwurf



KERN
PLAN 

Rechts am Zweibrücker Weg - 1. Änderung

Im Auftrag:

Kreisstadt Homburg
Am Forum
66424 Homburg

IMPRESSUM

Stand: 23.06.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, B.Sc. Raumplanung

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	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

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.

Die Erschließung der Fläche ist über die östlich verlaufende Zweibrücker Straße gesichert.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ (2022), welcher ein Misch- und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt und definiert einen verkehrsberuhigten Bereich, im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang des bestehenden Fußweges als interne Erschließung.

Ende März 2022 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan vom Stadtrat der Kreisstadt Homburg beschlossen. Die Erschließung als

verkehrsberuhigter Bereich hat Flächen in städtischem und Privateigentum umfasst.

Die Straße war so angelegt, dass weitere westlich und südlich gelegene Flächen hätten erschlossen werden können. Nach verwaltungsinterner Prüfung bestehen für die westlich und südlich gelegenen Flächen jedoch andere Erschließungsoptionen.

Im Zuge der Detailplanung hat sich zudem gezeigt, dass eine Erschließung über die städtischen Parzellen erhöhte Anforderungen gegenüber einer reinen Privaterschließung hat. Der Stadt ist gleichzeitig wichtig, dass die öffentliche Fußwegeverbindung erhalten bleibt.

Aus diesem Grund soll nun die festgesetzte Erschließung in Form einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich“ entfallen. Stattdessen soll der städtische Fußweg als solcher festgesetzt werden und ein Zufahrtsbereich

aufgenommen werden, sodass die Erschließung im Übrigen als Privaterschließung angelegt werden kann.

Aus diesem Grund bedarf es der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ beschlossen.

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



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

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

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.

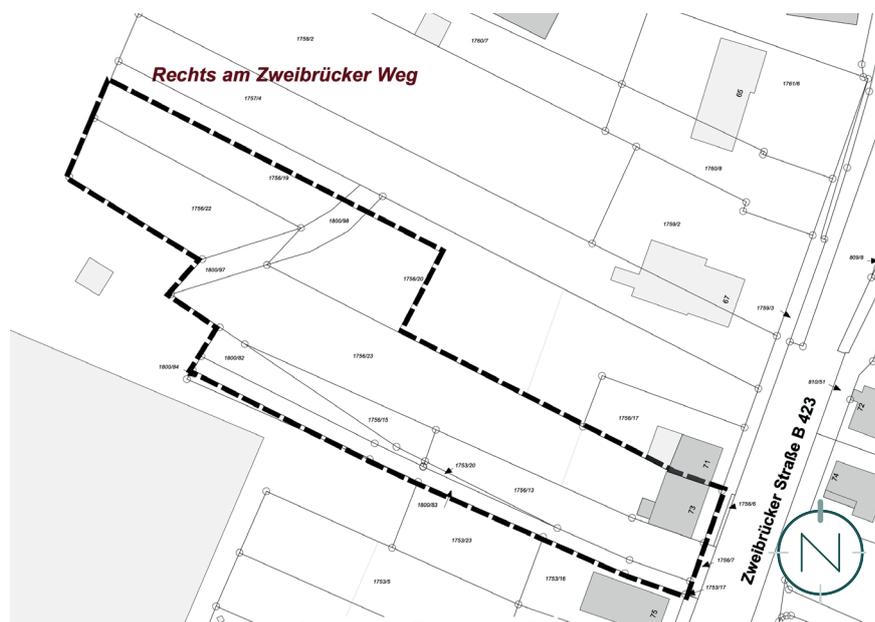
Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit überwiegend 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 der 1. Änderung sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Er entspricht dem ursprünglichen Umring.

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. In der Umgebung gab es seit der Aufstellung des Ursprungsplanes keine Veränderungen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Änderung der Erschließung dieses Bebauungsplanes 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“).

Die interne Erschließung des Gebiets soll gegenüber der bisherigen Planung auf eine Privaterschließung reduziert werden. Die Straßenplanung war so angelegt, dass weitere westlich und südlich gelegene Flächen hätten mit erschlossen werden können. Nach verwaltungsinterner Prüfung bestehen für die westlich und südlich gelegenen Flächen jedoch andere Erschließungsoptionen.

Der vorhandenen Fußweg zum Baumarkt soll in seiner Funktion auf dem städtischen Grundstück erhalten werden.

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

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan geregelt, daher bedarf es keiner weiteren Betrachtung.

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ schafft lediglich die Voraussetzungen für die Anpassung der Erschließung eines bereits ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebietes. Die Standortalternativenprüfung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ durchgeführt.



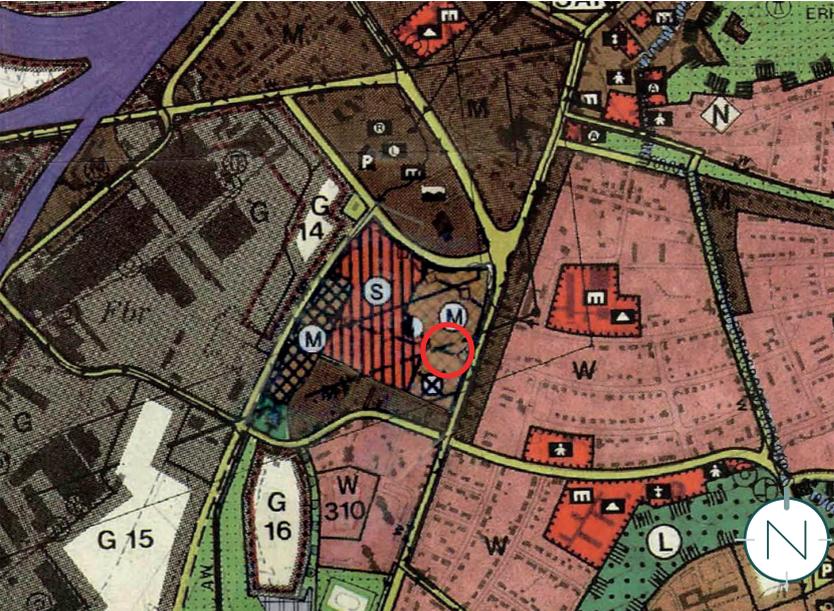
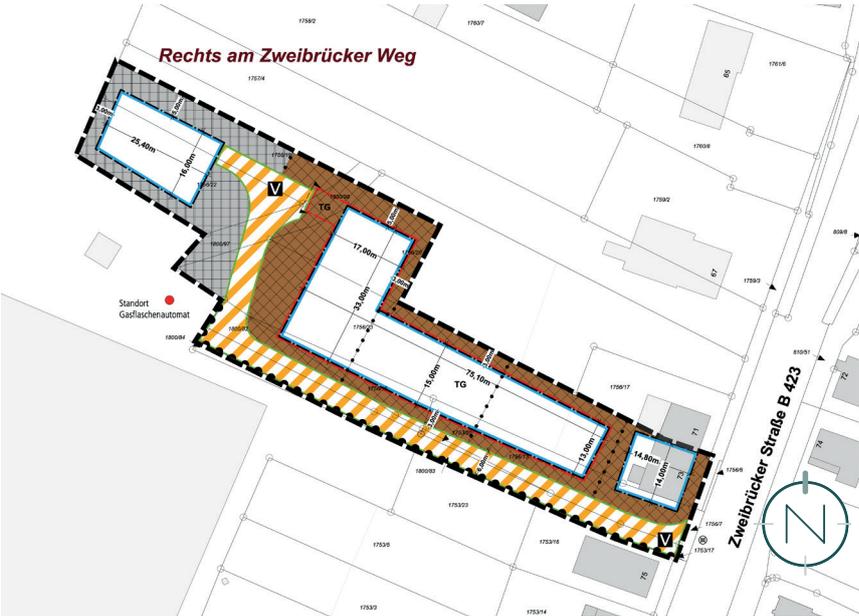
Blick ins Plangebiet aus Richtung Südwesten mit dem bestehenden Fußweg im Hintergrund

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	Durch die Änderung des Bebauungsplans ändert sich lediglich die Erschließungsplanung. Es werden keine neuen Wohneinheiten gegenüber dem beschlossenen Bebauungsplan „Rechts am Zweibrücker Weg“ geschaffen.
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"> • keine Veränderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan <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"> • keine Veränderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Veränderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</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 • 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

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • damit kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden • Dies wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits geregelt
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 somit überwiegend 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 „Rechts am Zweibrücker Weg“ (2022), der für die Fläche ein Misch- und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Insbesondere die im Bebauungsplan „Rechts am Zweibrücker Weg“ festgesetzte Verkehrsfläche soll nun auf den bestehenden Fußweg, sowie eine private Erschließung der Baufelder reduziert werden. Die Straße war so angelegt, dass weitere westlich und südlich gelegene Flächen hätten mit erschlossen werden können. Nach verwaltungsinterner Prüfung bestehen für die mittelfristige Erschließung der westlich und südlich gelegenen Hinterlandflächen andere Optionen und eine Erschließung über die städtischen Parzellen stellt erhöhte Anforderungen gegenüber einer reinen Privaterschließung. • Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Rechts am Zweibrücker Weg“ (2022).  <p>Planzeichnung aus dem beschlossenen Bebauungsplan „Rechts am Zweibrücker Weg“, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen begründet, die sich aufgrund der Teiländerung des Bebauungsplanes „Rechts am Zweibrücker Weg“ ändern.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zwischen Zweibrücker Straße und Baumarkt führt ein Fußweg durch das Plangebiet. Um die Belange von Fußgängern zu sichern wird die städtische Wegeparzelle im Süden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: öffentlicher Fußweg festgesetzt. Um eine Privaterschließung der westlichen Baufelder zu ermöglichen wird der bislang festgesetzte „verkehrsberuhigte Bereich“ zurückgenommen. Für die interne Erschließung ist der Eigentümer verantwortlich. Die Fußwegeverbindung ist somit gesichert.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier Bereich mit Ein- und Ausfahrt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um die Zufahrt des Plangebietes zur Zweibrücker Straße (B 423) zu sichern und städtebaulich unerwünschte Erschließungslösungen zu vermeiden, wird ein Bereich für den Anschluss an Verkehrsflächen festgesetzt. An anderer Stelle darf die Zweibrücker Straße nicht angebunden werden. Gleichzeitig entfällt der ursprüngliche „Bereich ohne Ein- / Ausfahrt“. Aufgrund des festgesetzten Fußweges besteht hierfür nun kein Bedarf mehr.

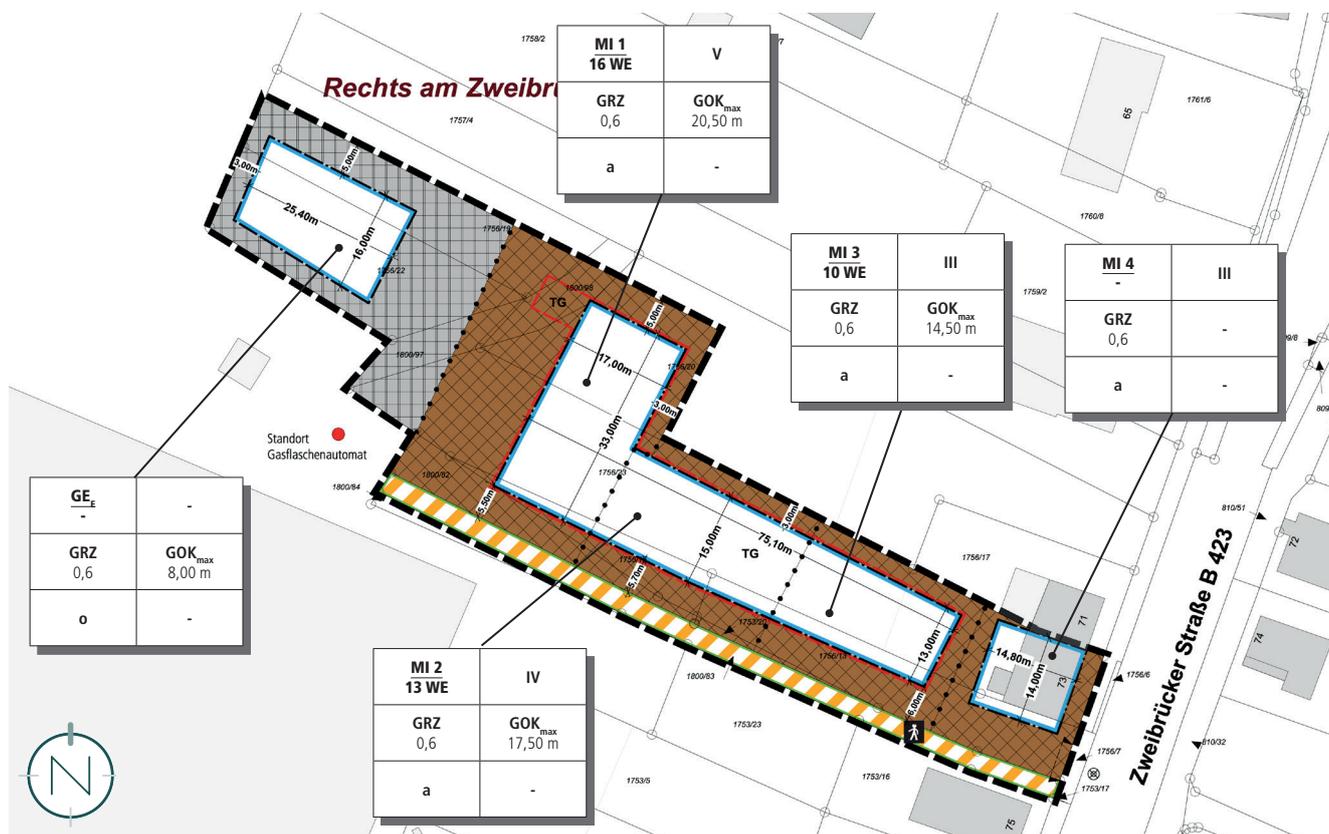
Flächen für Tiefgaragen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Tiefgaragen, sowie erforderliche Zufahrten sind den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

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



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

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 Änderung 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 Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich untergeordnete verkehrliche Belange regelt, können erhebliche negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Für die Entwicklung / Umnutzung der unbebauten Freifläche in innerörtlicher Lage mit Vorbelastungen konnte bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans die Beeinträchtigungen von umweltbezogenen Belangen ausgeschlossen werden. Es kommt durch die 1. Änderung weder zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher, noch sonstiger umweltschützender Belange.

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 Planvorhabens 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. Um den Anliegerverkehr optimal an die B 423 anzubinden wird ein Anschlussbereich als Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wird der bestehende Fußweg für die Durchlässigkeit des Plangebietes gesichert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Ursprungsbebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

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

Durch die Änderung wird eine flächensparende Privaterschließung ermöglicht, dies verringert potenziell den Anteil versiegelter Flächen, welche das Lokalklima negativ beeinträchtigen. Daher können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die bisherige Erschließung sieht einen verkehrsberuhigten Bereich auf städtischen und privaten Parzellen vor. Bei einer Erschließungsbeiträgen erforderlich gewesen. Eine Rücknahme dieser besonderen Verkehrsfläche ermöglicht dem Privateigentümer einen reduzierten Erschließungsstandard und dieser trägt die Erschließungskosten für sein Vorhaben.

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

- Optimierung der Erschließung
- Sicherung des Fußweges zwischen Zweibrücker Straße und Baumarkt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- 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 Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Änderung 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.