

2022/0330/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz; Büro Kernplan



Bebauungsplan "Wohnbebauung zwischen Steinbach- und Bernwardstraße", Gemarkung Erbach-Reiskirchen, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.10.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	10.11.2022	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung zwischen Steinbach- und Bernwardstraße“ wird beschlossen
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gebilligt
- d) 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

Ein Vorhabenträger aus Landstuhl, hat mit Schreiben vom 25.05.2022 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

In Homburg soll im Stadtteil Erbach an der Ecke Steinbach-/Bernwardstraße, das ehemalige Hotel „Landhaus Roth“ zu einem Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten umgebaut und ein weiteres Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten auf der vorgelagerten Parkfläche errichtet werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges Hotel mit nordöstlich angrenzendem Parkplatz.

Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Steinbachstraße und der Bernwardstraße gesichert. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und Mehrfamilienhausbebauung im näheren Umfeld bereits besteht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde erarbeitet und ist auf dem Rechtsplan dargestellt.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich der Bernwardstraße“ (2000). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig, insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Zur Realisierung der Planungsziele sollen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden (Auswahl):

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung (entspricht der bisherigen Festsetzung).
- Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und maximalen Geschossigkeiten zur Vermeidung der Entstehung überdimensionierter Bauten.
- Die Festsetzung von Flächen für (versenkbare) Stellplätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück.
- Die Festsetzung von max. 12 bzw. max. 6 Wohneinheiten.
- Die Festsetzung der Eingrünung nicht überbauter Flächen und Dachbegrünung sowie der Installation von Photovoltaik, als naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung zwischen Steinbach- und Bernwardstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung und privaten Freiflächen der Steinbachstraße 96,
- im Süden durch die Bernwardstraße (dahinter angrenzend Steinbachstraße 90 sowie Bernwardstraße 4, 6 und 8 mit privaten Freiflächen),
- im Westen durch die Steinbachstraße mit der dahinter angrenzenden Bebauung mit privaten Freiflächen der Nr. 77 und 79 sowie
- im Osten durch die Bebauung und privaten Freiflächen der Bernwardstraße 7.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1.370 m².

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirkt.

Beurteilung:

Auf dem ehemaligen Gelände des Hotels Landhaus Roth soll ein ansprechendes Wohnkonzept mit moderner Architektur nach dem Entwurf des Planungsbüros entstehen.

Das Hotelgebäude kann zu einem reinen Wohngebäude umgenutzt werden. Hierzu sollen der Anbau und das Treppenhaus zurückgebaut werden, ein neues Treppenhaus mit Aufzugschacht angebaut, das Gebäude energetisch saniert (KFW55) und die ca. 1050 m² auf insgesamt 12 Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Geplant sind Wohnungsgrößen von ca. 75 m², 87 m², und 99 m², welche barrierefrei erreichbar sein sollen. Die Gebäudehöhe wird mit 12,97 m angegeben.

Weiter östlich in der Bernwardstraße ist ein Neubau mit sechs Eigentumswohnungen in ökologischer Brettsperrholzbauweise mit ca. 500 m² Wohnfläche und einem Untergeschoss für Kellerräume und die Haustechnik geplant. Hier soll die Gebäudehöhe bei 9,75 m liegen.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse soll auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt werden sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt werden.

Dies soll vermeiden, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Die Planung wird im Bauausschuss durch das planende Architektur- sowie Stadtplanungsbüro vorgestellt.

Anlage/n

- 1 Antrag (nichtöffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 5 Rechtskräftiger B-Plan "Noerdlich der Bernwardstraße" (öffentlich)
- 6 Luftbild / Kataster (öffentlich)

Wohnbebauung zwischen Steinbach- und Bernwardstraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach

ENTWURF

16.09.2022, Entwurf



KERN
PLAN

Wohnbebauung zwischen Steinbach- und Bernwardstraße

Im Auftrag:

Ferocon Bauunternehmen
Rosenthalstraße 16
66849 Landstuhl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der
Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach

IMPRESSUM

Stand: 16.09.2022, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

B.Sc. Paula Dietz, 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	5
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Homburger Stadtteil Erbach soll zwischen der Steinbach- und der Bernwardstraße durch Umnutzung des ehemaligen Hotels „Landhaus Roth“ ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und durch Nachverdichtung der Fläche ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen. Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit das leerstehende ehemalige Hotel mit nordöstlich angrenzendem Parkplatz.

Die Erschließung der Fläche ist über die Steinbachstraße und die Bernwardstraße bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist und Mehrfamilienhausbebauung im näheren Umfeld bereits besteht. Eine stetige Nachfrage nach Wohnraumangebot ist aufgrund der Attraktivität der Kreisstadt Homburg als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Kreisstadt Homburg auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Vorhabenträger und Grundstückseigentümer für die Realisierung der geplanten Nutzung ist das Ferocon Bauunternehmen.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich der Bernwardstraße“ (2000). Danach ist die Planung jedoch nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Nördlich der Bernwardstraße“ aus dem Jahr 2000.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung zwischen Steinbach- und Bernwardstraße“ beschlossen.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen 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. 1.370 qm 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 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 Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kreisstadt Homburg vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Erbach-Reiskirchen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zwischen der Steinbach- und der Bernwardstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung und privaten Freiflächen der Steinbachstraße 96,
- im Süden durch die Bernwardstraße (dahinter angrenzend Steinbachstraße 90 sowie Bernwardstraße 4, 6 und 8 mit privaten Freiflächen),
- im Westen durch die Steinbachstraße mit der dahinter angrenzenden Bebauung mit privaten Freiflächen der Nr. 77 und 79 sowie
- im Osten durch die Bebauung und privaten Freiflächen der Bernwardstraße 7.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet besteht aus einem ehemaligen Hotel, das aktuell leer steht, und einem Parkplatz. Das Plangebiet ist teilweise versiegelt, größtenteils geschottert und weist bis auf vereinzelte Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und kleiner Anpflanzungen am Hotel keine Grünstrukturen auf.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Ansonsten sind vereinzelt Handwerksbetriebe und sonstige Nutzungen zu finden.



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

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Steinbachstraße und über die Bernwardstraße erschlossen. Über die Steinbachstraße ist das Plangebiet mit der Kernstadt Homburg verbunden. Die L 218 verbindet das Plangebiet mit dem überörtlichen Verkehrsnetz.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Bernwardstr.“ und „Fabrikstr.“, sodass davon auszugehen ist, dass der ÖPNV genutzt

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.



Parkplatz mit ehemaligem Hotel im Hintergrund

wird und kein über das übliche Maß hinausgehender Stellplatzbedarf besteht.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Das Plangebiet könnte im Mischsystem entwässert werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Dies trifft für den östlichen Teilbereich zu. Da hier ohnehin im Trennsystem zu planen ist, soll dies für den gesamten Bereich Anwendung finden.

Anfallendes Schmutzwasser soll demnach in die bestehende Kanalisation in der Steinbach- und Bernwardstraße eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende



Ehemaliges Hotel „Landhaus Roth“, Ecke Steinbachstraße/Bernwardstraße

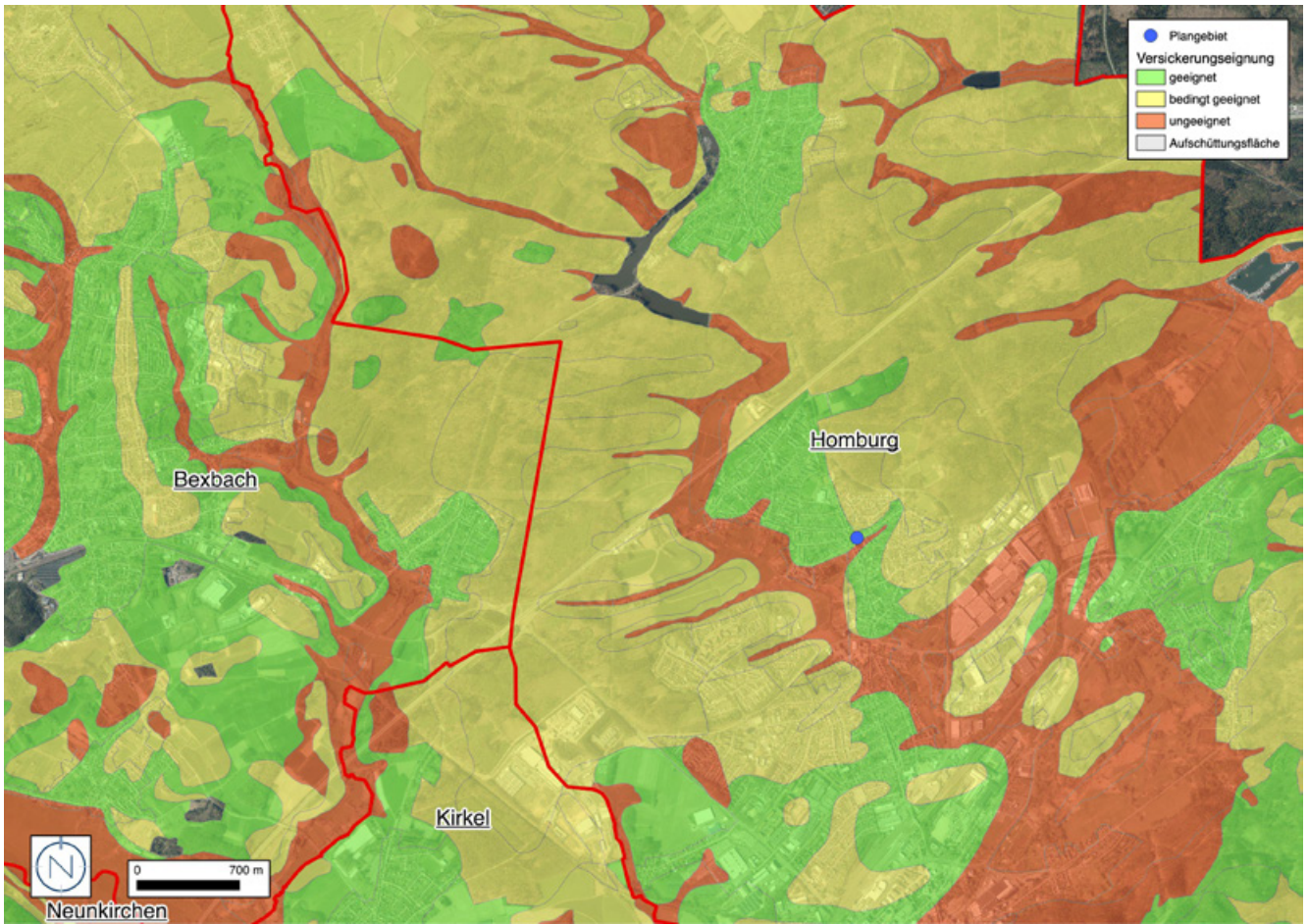
Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisterne) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 01.06.2022) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung nochmal geprüft werden.

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



Blick in die Bernwardstraße mit angrenzendem Plangebiet



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 01.06.2022)



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"> 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Nördlich der Bernwardstraße“ bereits in die Baulückenbilanzierung der Kreisstadt Homburg eingeflossen. Die Bebaubarkeit ist damit bereits geregelt <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	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches: • keine Fundorte von unter den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG fallenden Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Radius; Nachweis der Mauereidechse im Bereich des Bahnhofes Homburg ca. 2,1 km südlich (C. BERND, F.-J. Weicherding, 2006), die Schlingnatter wurde 1,7 km östlich entlang der Bahnlinie erfasst (Braunberger, 2011) • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) innerhalb des Siedlungsbereiches von Erbach • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen im Außenbereich)
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 Geltungsbereich umfasst das Grundstück eines mittlerweile aufgegebenen Hotel- und Gaststättenbetriebes • das Bestandsgebäude ist aktuell leerstehend, wurde allerdings bis vor kurzem noch genutzt und lässt keine Verfallserscheinungen erkennen • alle Fenster sind intakt und geschlossen, so dass die Innenräume nicht zugänglich sind • die Freifläche ist als geschotterter Parkplatz angelegt, der aktuell von Anwohnern noch genutzt wird <div data-bbox="587 1115 1327 1659" data-label="Image"> </div> <p>Gebäude an der Ecke Steinachstr.-Bernwardstr. (o.l.); Rückseite des Gebäudes mit Terrasse und Zierrabatten (o.r.); angegliederter Parkplatz mit randlichem Bewuchs (u.l.); Blick vom gegenüberliegenden Ende auf die Planungsfläche (u.r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • lediglich die Randbereiche des Parkplatzes sind mit Trittpflanzengesellschaften (u.a. mit <i>Hordeum murinum</i>, <i>Lolium perenne</i>, <i>Poa annua</i>, <i>Dactylis glomerata</i>, <i>Trifolium repens</i>, <i>Taraxacum officinale</i>) bewachsen, die in Richtung Grundstücksgrenze zu Staudenfluren mit <i>Lactuca serriola</i>, <i>Urtica dioica</i>, <i>Solidago canadensis</i>, <i>Erigeron annuus</i>, <i>Lapsana communis</i> und lokal aufkommenden Salweiden und Forsythien sowie Brombeeren übergehen • abgesehen von einzelnen angepflanzten Zwergsträuchern und Bodendeckern am Rand der an das Gebäude angeschlossenen Terrasse ist ein Rosen-Brombeergebüsch am Rand des Parkplatzes die einzige Gehölzstruktur auf der Fläche

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • geplant ist das bestehende Gebäude zu einem Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten umzubauen und auf dem Parkplatz einen Neubau mit 6 Wohneinheiten zu errichten <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Innenstadtbereich von Homburg-Erbach • dichte Bebauung und stark versiegeltes Umfeld mit geringen Grünanteilen • hohe Störedisposition durch Verkehr bzw. Fahrzeugbewegungen <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche versiegelt oder als lückig bewachsene Schotterfläche angelegt; Biotop- und Habitatfunktionen daher stark eingeschränkt • Gehölzbrüter sind allenfalls in dem Einzelgebüsch denkbar • das Gebäude besitzt ein Flachdach; Brutstätten von Gebäudebrütern sind an den Dachanschlussverblendungen denkbar, ebenso sind in evtl. vorhandenen Hohlräumen Tagesquartiere von Fledermäusen möglich • weitere Fehlstellen im Außenputz oder dem Mauerwerk mit angeschlossenen Hohlräumen sind nicht vorhanden • mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen • selbst für die mittlerweile im Stadtgebiet von Homburg und Erbach omniprésente Mauereidechse scheint die Fläche zu arm an Habitatrequisiten, es fehlen sowohl Versteck- und Überwinterungsstrukturen als auch Lockersubstrate für die Eiablage <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Avifuna</u>: die Fläche bietet kaum Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, lediglich im Rosen-Brombeergebüsch ist eine Brut der typischen Siedlungsarten möglich, in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten gilt hier die Legalausnahmen n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 • das Gebäude konnte von innen nicht inspiziert werden, daher ist unklar, ob z.B. an den Flachdachanschlüssen und Verblendungen Vögel nisten (z.B. der Hausrotschwanz oder der im Umfeld präsente Haussperling) oder ob spaltenbewohnende Fledermausarten die Verblendungen als Quartier nutzen • anhand einer kursorischen Außeninspektion ergaben sich hierauf jedoch keine konkreten Hinweise • mit anderen Gebäudebrütern wie Mauersegler oder Schwalben ist nicht zu rechnen • für die im städtischen Umfeld präsente Mauereidechse ergaben sich keine Hinweise (fehlende Beobachtung während der Begehung bei sonnigen Bedingungen und ca. 22°C morgens, fehlende Versteck- und Überwinterungsstrukturen) <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei der Gebäudesanierung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten, indem das Gebäude im Vorfeld auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern und auf übertragende Fledermäuse (Verblendungen und Hohlräume im Bereich des Flachdaches) überprüft wird • im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären • eine Sommerquartiersnutzung durch Einzelindividuen der synantropen Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) ist ebenso wie nachgewiesene häufige Gebäudebrüter (Hausrotschwanz) in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.d.R. durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gedeckt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • es sind allerdings Maßnahmen zu ergreifen, die den Tötungsbestand vermeiden: bei nachgewiesenen Gebäudebrütern ist der Beginn der Sanierung auf die Zeit nach Ende der Ästlingsphase zu verschieben; sollten sich Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse ergeben, dann sind Sanierungsarbeiten, die den Verlust der Quartiere bedeuten, auf die Wintermonate zu verschieben; alternativ können die vorhandenen Hohlräume in Abstimmung mit der UNB unter Anleitung eines Fledermauskundlers nach dem nächtlichen Ausflug auch verschlossen werden; bei den häufigen Siedlungsarten (i.d.R. Zwergfledermaus) darf hier davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund des Siedlungsbereiches mit vergleichbaren Quartierpotenzialen weiterhin als gegeben gelten kann und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht anzunehmen ist • bei der Entfernung des Einzelgebüsches sind die gesetzlichen Rundungsfrist zu beachten <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 essentielle 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, vorbehaltlich der Ergebnisse der o.g. Gebäudeinspektion, nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Wohnbaufläche. • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich der Bernwardstraße“ (2000), der zwischen der Steinbach- und der Bernwardstraße ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Insbesondere das im Bebauungsplan „Nördlich der Bernwardstraße“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt jedoch nicht die Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser zu. Außerdem gibt dieser Bebauungsplan als maximale Zahl der Wohneinheiten für den Bereich des Neubaus nur 2 WE/Gebäude vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit erforderlich. • Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Nördlich der Bernwardstraße“ (2000).  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Bernwardstraße“, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar); Bearbeitung: Kernplan</p>

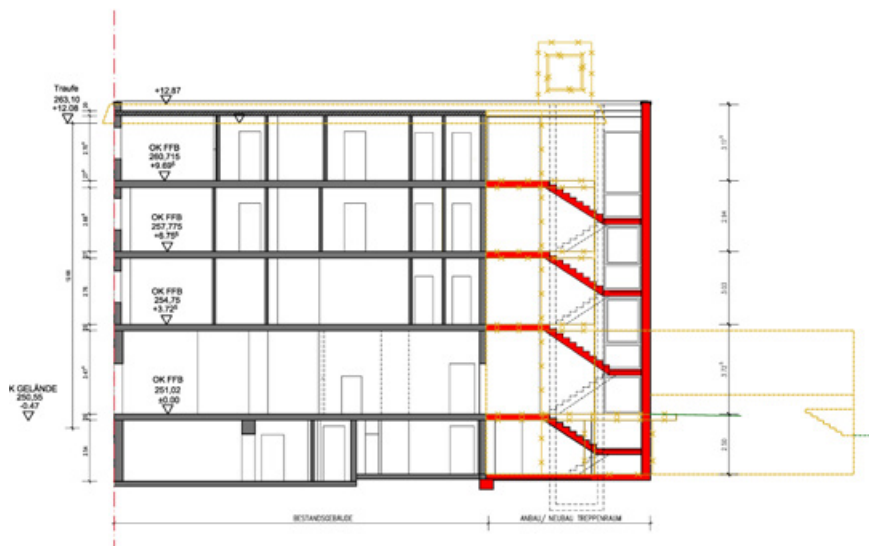
wohnungen aufgeteilt werden. Geplant sind Wohnungsgrößen von ca. 75 m², 87 m², und 99 m², welche barrierefrei erreichbar sein sollen.

Weiter östlich in der Bernwardstraße ist ein Neubau mit sechs Eigentumswohnungen in ökologischer Brettsperrholzbauweise mit ca. 500 m² Wohnfläche und einem Untergeschoss für Kellerräume und die Haustechnik geplant.

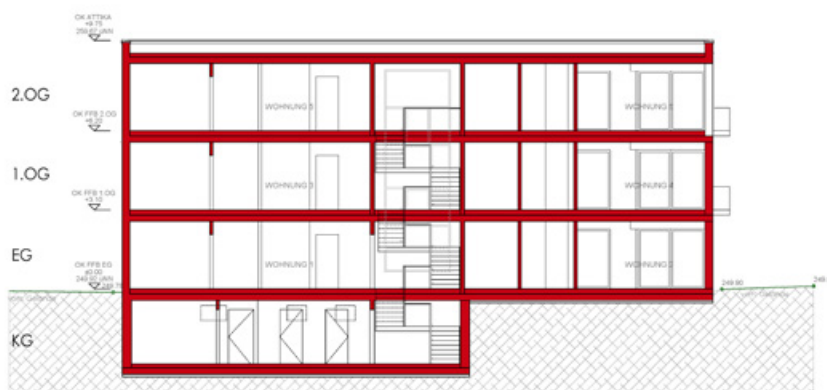
Die Sanierung und der Neubau sollen vom Bauunternehmen Ferocon parallel ausgeführt, gesteuert und überwacht werden und die Vermarktung beginnt nach erteilter Baugenehmigung.

Eine Übergabe aller Wohneinheiten ist für Mitte 2024 geplant.

(Quelle: Projektbeschreibung „Wohnbebauung zwischen Steinbach- und Bernwardstraße - Homburg/Erzbach“, Stand: Juni 2022, Ferocon Bauunternehmen, Rosenthalstr. 16, 66849 Landstuhl)



Schnitt ehem. Hotel, Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Schnitt Neubau Mehrfamilienhaus, Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Ansicht Bernwardstraße (Südansicht), Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Nordansicht ehem. Hotel, Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Ostansicht ehem. Hotel, Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Ansicht Steinbachstraße, ehem. Hotel (Westansicht), Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Westansicht Neubau Mehrfamilienhaus, Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Nordansicht Neubau Mehrfamilienhaus, Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf



Ostansicht Neubau Mehrfamilienhaus, Quelle: architektur.krick, Sema Krick, Kurt-Schumacher-Str. 9h, 67663 Kaiserslautern, Stand der Planung: 14.09.2022, Entwurf

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzun-

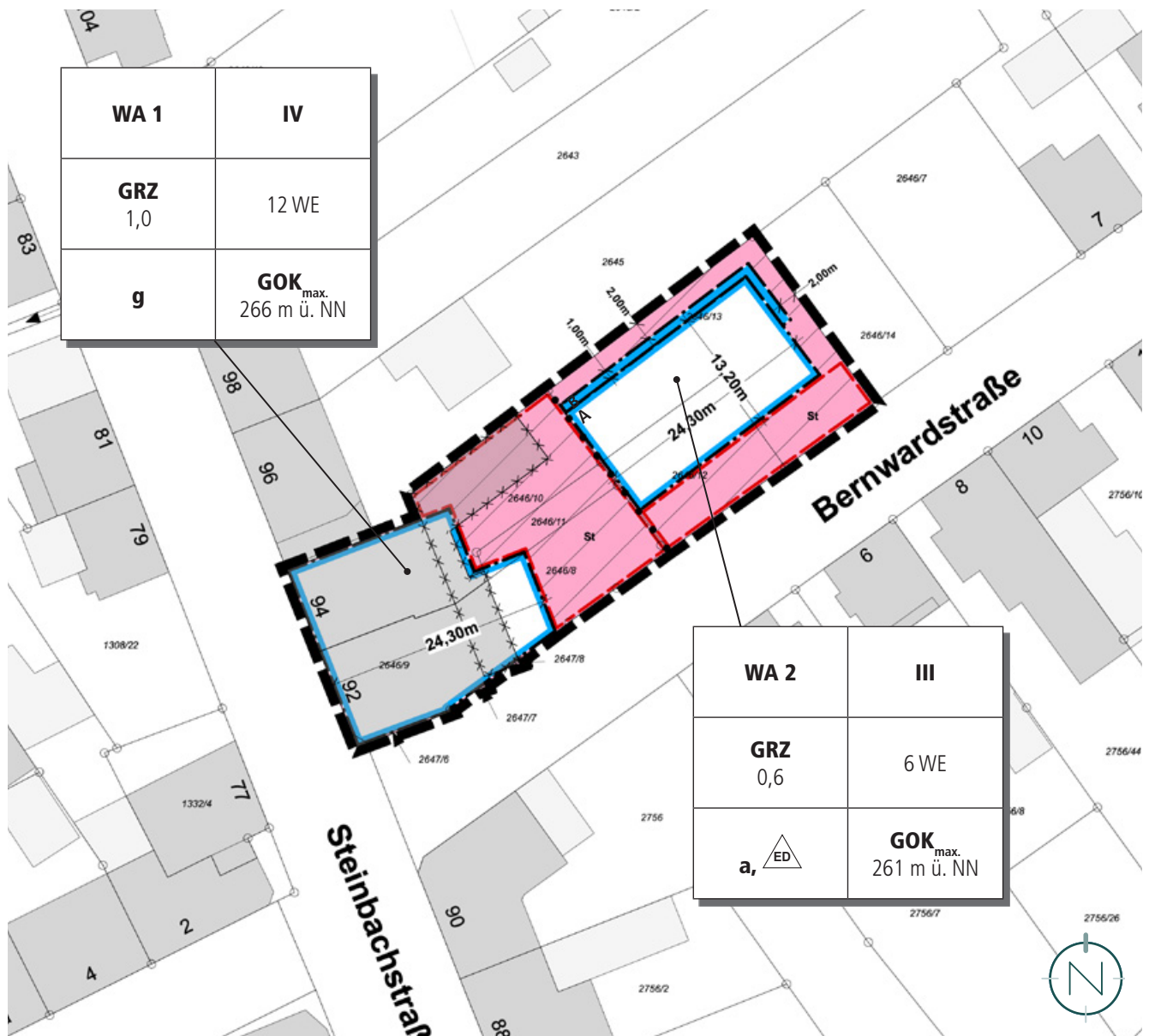
gen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2)

Analog § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser bzw. der Umnutzung des Hotels.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind am Standort „Zwischen Steinbach-



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

und Bernwardstraße“ vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten grundsätzlich denkbar (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Nutzung).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Realisierung einer typischen innerörtlichen Wohnnutzung mit weiteren verträglichen Nutzungen wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes somit Rechnung getragen. Der Bestands-Bebauungsplan „Nördlich der Bernwardstraße“ (2000) setzt ebenfalls für das Plangebiet und die Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Daraus ergibt sich eine Verträglichkeit der neuen Planung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes 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 Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht gewünscht. Dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 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 Allgemeinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

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 eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung 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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 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 1,0 im WA 1 (ehem. Hotel) und einer GRZ von 0,6 im Bereich des Mehrfamilienhauses an der Bernwardstraße (WA 2) ist somit im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erhöht.

Insbesondere aufgrund

- des beschränkten Raumangebotes, das aus der umgebenden Bestandsbebauung resultiert,
- der Nutzung des Bestandsgebäudes und
- der städtebaulich verdichteten Nachnutzung

geht auch mit der Neubebauung eine stärkere Verdichtung hervor.

Mit der Überschreitung der Orientierungswerte zur Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation - und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung - Rechnung getragen.

Darüber hinaus war das Grundstück in der Vergangenheit bereits aufgrund der Nutzung als Stellplatzfläche mit Schotter und dem Bestandsgebäude teilversiegelt.

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

Eine Überschreitung des Orientierungswertes 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 BauNVO). Die Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit der Wohnanlage zu gewährleisten. Aufgrund der Bestandsstruktur muss die GRZ im WA 1 auf 1,0 festgesetzt.

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 100 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen (s. Festsetzungen bei Anpflanzungen). Zudem sind die Flachdächer der Wohngebäude zu begrünen.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 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 analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird eine Staffelung vom ehem. Hotel zu den geplanten Wohngebäuden bis zum zweigeschossigen Bestand erzielt.

Bauweise

Analog § 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, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung der Steinbachstraße, im Bereich des ehemaligen Hotels (WA 1) eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Hierbei werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird, abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption, demgegenüber eine abweichende Bauweise vorgesehen. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung innerhalb des Plangebietes einseitig zulässig.

Dies bezieht sich zum einen auf die westliche Gebäudekante zum WA 1 (relevant bei einer späteren Grundstücksteilung) und auf die Balkone / Terrassen, die ebenfalls teilweise im Grenzabstand liegen.

Um eine eher kleinteiligen Charakter der Bebauung zu erzielen, wird die Gebäudetypologie auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 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 analog § 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. Die neuen Baugrenzen orientieren sich am umliegenden Bestand und an der Raumkante entlang der Steinbachstraße.

Das Baufenster ist zweigeteilt festgesetzt: Baufenster A ist für den Hauptkörper, in Baufenster B dürfen zudem Balkone / Terrassen aus Baufenster A ragen.

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, Rollstuhlrampe), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für (versenkbare) Stellplätze / Parklifts, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO

Die Festsetzung von Flächen für (versenkbare) Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

(Versenkbare) Stellplätze / Parklifts, Carports und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen allgemein zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen. Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen bzw. Carports von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport.

Die Oberkante der versenkbaren Stellplätze / des Parklifts darf im versenkten Zustand die im Schnitt dargestellten geplanten Geländeoberkanten zum nördlich gelegenen Nachbargrundstück nicht überschreiten. Die geplante Geländeoberkante ist am Nachbargrundstück orientiert.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Ebenfalls sind Müllsammelplätze und Fahrradstellplätze i.S.v. Nebenanlagen innerhalb der Flächen für (versenkbare) Stellplätze / Parklifts, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in den zwei Mehrfamilienhäusern wird eine angemessene Nachverdichtung im Plangebiet angestrebt. Dies gilt auch im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommen.

Demnach ist an der Steinbachstraße (WA 1) ein Mehrfamilienhaus mit maximal 12 Wohneinheiten zulässig und an der Bernwardstraße (WA 2) ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt maximal 6 Wohneinheiten.

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

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Minimierung des Oberflächenabflusses.

Nutzung erneuerbarer Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung 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.

Demnach ist zukünftig je 100 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm/Stammbusch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Begrünung der Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Aus klimatischen Gründen wird dabei empfohlen bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Arten zu verwenden.

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 Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können analog § 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/reflektierende Materialien) verhindern und die Integration der Planung in das Stadtbild gewährleisten. Damit einher geht auch die Festsetzung der zulässigen Dachformen. In Anlehnung an die Bestandsstruktur im Plangebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 30° zulässig.

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

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Aus naturschutzrechtlichen Gründen soll der Anteil befestigter Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Kfz-Stellplätze sind demnach in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Schottergärten sind weiterhin unzulässig. Nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigte Flächen sind unversiegelt zu belassen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die sich in direkter Nachbarschaft befindlichen Bushaltestellen mit u.a. Buslinien in Richtung Innenstadt zu nutzen.

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 vorhabenbezogenen 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.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. die Steinbachstraße und die Bernwardstraße als angrenzende Straßen, dienen ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, 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 tra-

gen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Da im Plangebiet keine Wohnbebauung besteht und das Maß der baulichen Nutzung den zeitgemäßen Anforderungen nicht mehr genügt, wird die Fläche für eine Umnutzung/Nachverdichtung bereitgestellt. Durch die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern 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 Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund des leerstehenden Hotels und der Nutzung als reine Stellplatzfläche eingeschränkt.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einer modernen Wohnanlage und durch die architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Durch die zurückgesetzte Bebauung im Bereich der heutigen Stellplatzfläche und die Gliederung des Baukörpers werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden.

Auch die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung des Flachdachs...) 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 fast vollständig versiegelten und überbauten bzw. anthropogen geprägten Fläche in innerörtlicher Lage.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Teil-Versiegelung und Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzungen, Stra-

Ben,...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen nachteiligen 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.

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 der geplanten Mehrfamilienhäuser wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Die Steinbachstraße ist als Hauptverkehrsstraße für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Um den Verkehrsfluss in der Steinbachstraße nicht zu beeinträchtigen erfolgt die Grundstückszufahrt primär über die Bernwardstraße.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf Stellplätzen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Steinbachstraße sowie der Bernwardstraße 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 unkontrollierbare 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 durch Schotterflächen und das Bestandsgebäude teilversiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet mit dem Bau des Mehrfamilienhauses insgesamt eine Nachverdichtung statt, wodurch jedoch keine größeren zusätzlichen Versiegelungen stattfinden. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Begrünung des Dachs, der Anpflanzung von Bäumen und in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Umnutzung / Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Kreisstadt / der Vorhabenträger 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

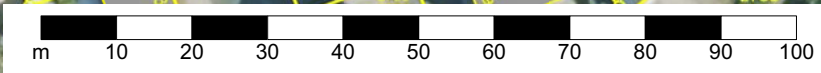
Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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.

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Maßstab
1:1000