

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)