

2022/0471/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz, Büro Kernplan



Bebauungsplan "Wohnen Schleburgstraße", Gemarkung Erbach-Reiskirchen, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)		N
Stadtrat (Entscheidung)	15.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Schleburgstraße“ in der Gemarkung Erbach-Reiskirchen 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

Das im Stadtteil Erbach-Reiskirchen gegenüber der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Andreas befindliche Grundstück, auf dem sich aktuell das Thomas-Morus-Haus befindet, grenzt im Norden an die Schleburg- und im Süden an die Grünewaldstraße.

Seitens der Kirchenstiftung St. Andreas der Pfarrei Hl. Johannes XXIII. ist geplant, das Grundstück samt der in die Jahre gekommenen Bausubstanz des Thomas-Morus-Hauses zu veräußern und einen Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite – zwischen der Steinbachstraße und dem kath. Pfarramt – zu errichten. Dies bietet zugleich die Möglichkeit, ein ausreichendes Parkplatzangebot zu schaffen, wodurch – insbesondere bei Veranstaltungen im Thomas-Morus-Haus – sowohl die Schleburg- als auch die Grünewaldstraße entlastet werden. Ebenfalls genutzt werden soll der Neubau von der Kreisstadt.

Als Folgenutzung für die dann brachfallende Fläche bietet sich, aufgrund der Umgebungsnutzung und der stetigen Nachfrage nach Wohnraum, eine Wohnbebauung an. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist auf dem Grundstück die Errichtung von insgesamt drei Gebäuden geplant.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Schleburgstraße geplant und gesichert. Für den Fuß- und Radverkehr ist das Plangebiet zusätzlich über die Grünewaldstraße erschlossen. Für die interne Erschließung ist eine Zufahrt mit angegliederten Stellplätzen geplant. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden – oberirdisch (angegliedert an die gebietsinterne Zufahrt) und/ oder in einer Tiefgarage.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung „Schleburgstraße“ nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Am 01.07.2021 fand bereits eine nichtöffentliche Vorstellung und Beratung zum Konzept der Folgenutzung des Thomas-Morus-Hauses im Bauausschuss statt. Dem Konzept wurde grundsätzlich zugestimmt und der Grundsatzbeschluss über die Folgenutzung des Thomas-Morus-Hauses gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Schleburgstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Schleburgstraße,
- im Westen und Osten durch Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten,
- im Südosten durch die Grünewaldstraße,
- im Südwesten durch die zur Wohnbebauung der Grünewaldstraße zugehörigen Gärten.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3.100 m².

Zur Realisierung der Planungsziele sollen im Bebauungsplan „Wohnen Schleburgstraße“ entsprechende Festsetzungen getroffen werden (Auswahl):

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen und mit bis zu 8 Wohnungen je Wohngebäude.
- Definition der nachzuweisenden Stellplätze nach Wohnungsgröße zur Ordnung des ruhenden Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs oberirdisch und/ oder in einer zu errichtenden Tiefgarage

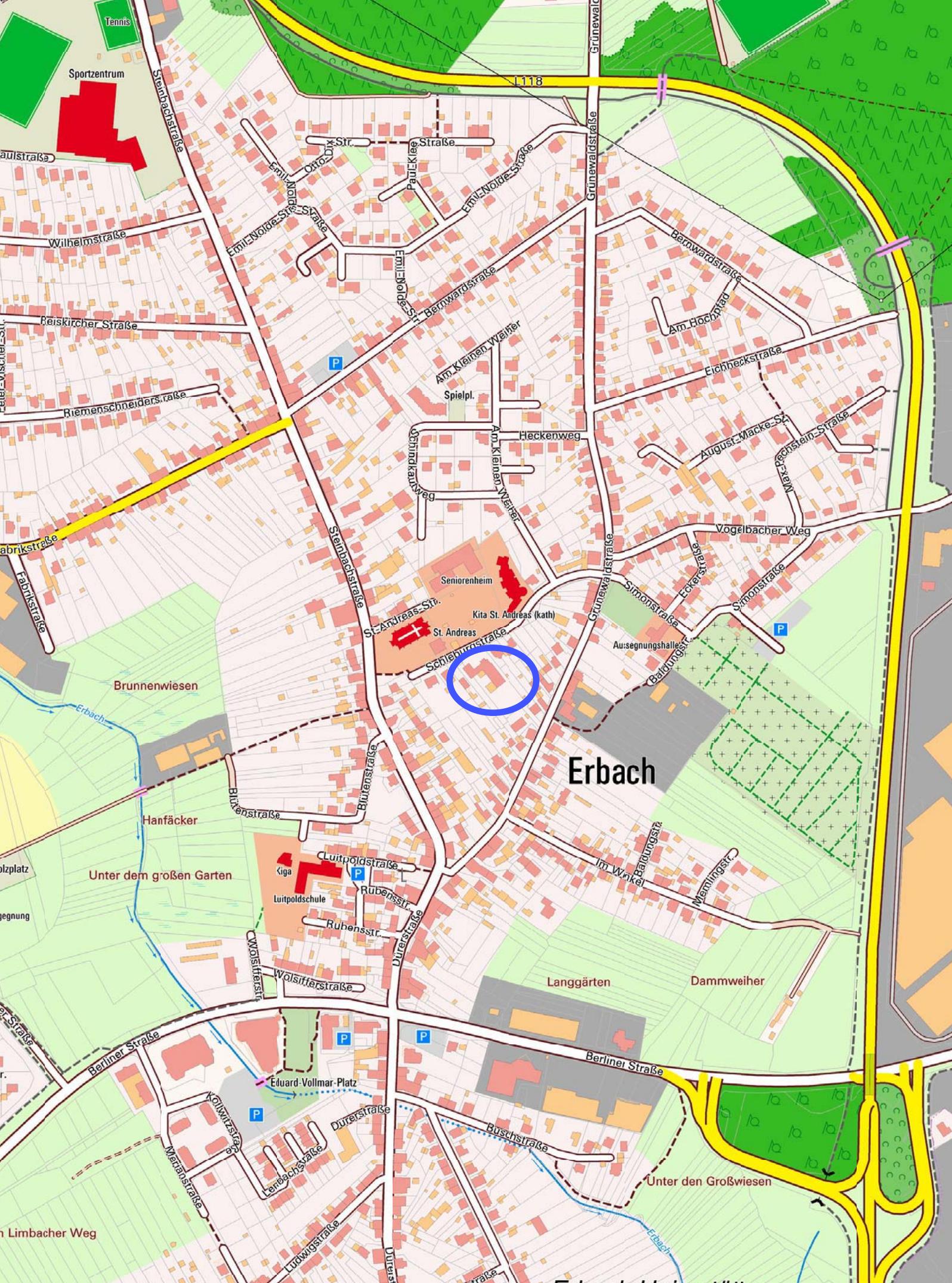
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung).

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Luftbild_Kataster (öffentlich)
- 3 Geltungsbereich (öffentlich)
- 4 Planzeichnung (öffentlich)
- 5 Begründung (öffentlich)

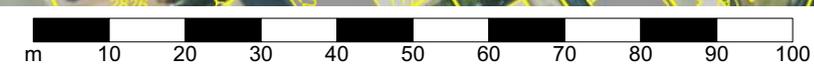


Erbach



Maßstab
1:5000

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

Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Schleburgstraße“ in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach



Wohnen Schleburgstraße

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg,
Stadtteil Erbach

ENTWURF

16.05.2022



KERN
PLAN

Wohnen Schleburgstraße

Im Auftrag der:



Kreisstadt Homburg
Am Forum 5
66424 Homburg

IMPRESSUM

Stand: 16.05.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

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
Berücksichtigung von Standortalternativen	11
Beschreibung der städtebaulichen Konzeption	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das im Stadtteil Erbach gegenüber der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Andreas befindliche Grundstück, auf dem sich aktuell das Thomas-Morus-Haus befindet, grenzt im Norden an die Schleburg- und im Süden an die Grünwaldstraße. Die Homburger Innenstadt ist in etwa 4 km Entfernung zu erreichen.

Seitens der Kirchenstiftung St. Andreas der Pfarrei Hl. Johannes XXIII. ist geplant, das Grundstück samt der in die Jahre gekommenen Bausubstanz des Thomas-Morus-Hauses zu veräußern und einen Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite - zwischen der Steinbachstraße und dem kath. Pfarramt - zu errichten. Dies bietet zugleich die Möglichkeit, ein ausreichendes Parkplatzangebot zu schaffen, wodurch - insbesondere bei Veranstaltungen im Thomas-Morus-Haus - sowohl die Schleburg- als auch die Grünwaldstraße entlastet werden. Ebenfalls genutzt werden soll der Neubau von der Kreisstadt.

Als Folgenutzung für die brachfallende Fläche bietet sich, aufgrund der Umgebungsnutzung und der stetigen Nachfrage nach Wohnraum, Wohnbebauung an.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist auf dem Grundstück die Errichtung von insgesamt drei Gebäuden geplant.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Schleburgstraße geplant und gesichert. Für den Fuß- und Radverkehr ist das Plangebiet zusätzlich über die Grünwaldstraße erschlossen. Für die interne Erschließung ist eine Zufahrt mit angegliederten Stellplätzen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden - oberirdisch (angegliedert an die gebietsinterne Zufahrt) und/ oder in einer Tiefgarage.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung „Schleburgstraße“ nicht realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Schleburgstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.100 m².

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 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.100 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 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 das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Luftbild mit Geltungsbereich; Grundlage: Geobasisdaten, © LVGL ONL 9139/2021; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen der Schleburg- und Grünewaldstraße im Stadtteil Erbach gegenüber der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Andreas in etwa 4 km Entfernung zur Homburger Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Schleburgstraße,
- im Westen und Osten durch Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten,
- im Südosten durch die Grünewaldstraße,
- im Südwesten durch die zur Wohnbebauung der Grünewaldstraße zugehörigen Gärten.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das zur Schleburgstraße zugewandte Thomas-Morus-Haus; das Gebäude ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes findet sich eine ungestaltete Grünfläche mit einzelnen Gehölzbeständen. Über das Grundstück ist die Schleburg- mit der Grünewaldstraße für den Fuß- und Radverkehr angebunden.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzung mit dazugehörigen Gärten geprägt. Ebenfalls in der Umgebung vorzufinden sind Anlagen für kirchliche Zwecke (kath. Pfarramt, kath. Kirche St. Andreas) sowie Einrichtungen wie die kath. KiTa St. Andreas und das ASB Seniorenheim St. Andreas.

Die Fläche befindet sich aktuell vollständig im Eigentum der Kirchenstiftung St. Andreas der Pfarrei Hl. Johannes XXIII..

Topografie des Plangebietes

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

Verkehr

Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Schleburgstraße erschlossen.

Über die Schleburgstraße/ Grünewaldstraße/ Dürerstraße/ Berliner Straße ist das Plangebiet an die Bundesstraße B 423 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (BAB 6 und 8).

Für die interne Erschließung ist entweder eine Zufahrt mit angegliederten Stellplätzen oder alternativ eine Tiefgarage geplant.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die ca. 200 m nordöstlich gelegene Bushaltestelle in der Grünewaldstraße sowie über die ca. 400 m südwestlich gelegene Haltestelle in der Dürerstraße (Buslinien 280, 281, 283, 285, 286, 287, 288 und 539). Der Homburger Hauptbahnhof sowie die Innenstadt ist mit dem ÖPNV in nur ca. 5, die bis 10 Fahrminuten zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der derzeit bestehenden Nutzung bereits an das örtliche System der Ver- und Entsorgung (Mischwasserkanal) angeschlossen.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Plangebiet ist zwar an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen; die Entwässerungsanlagen sind jedoch innerhalb des Plangebietes im modifizierten Trennsystem herzustellen, damit bei einer späteren Trennung der Abwasseranlagen der Kreisstadt außerhalb des Plangebietes ein Anschluss erfolgen kann.

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



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Grundlage: Geobasisdaten, © LVGL ONL 9139/2021; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet



Blick von Südosten auf das Plangebiet

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 (LEP Siedlung)	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) (Z 12): „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren.“: erfüllt (Z 17): „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“: erfüllt (G 26): „Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden.“ „Innerörtliche [...] Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.“: erfüllt (Z 26): „Das vorhandene Flächenpotenzial ist unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen.“: erfüllt (Z 32): „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der 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 <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 Projektträume (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 Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die unter Denkmalschutz gestellte kath. Pfarrkirche St. Andreas. In der Denkmalliste wird es als Einzeldenkmal mit der Bezeichnung „kath. Pfarrkirche St. Andreas mit Ausstattung, 1903-04 von Wilhelm Schulte sen“ aufgeführt. Nachteilige Auswirkungen auf das Denkmal sind nicht zu erwarten.

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
<p>Informelle Fachplanungen</p> <p>(Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Mai 2022)</p>	<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 nach § 44 BNatSchG fallenden Arten gemäß ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius; Nachweis der Mauereidechse im Bereich des Bahnhofes Homburg ca. 1,7 km südlich (C. Bernd, F.-J. Weicherding, 2006), die Schlingnatter wurde 1,5 km östlich entlang der Bahnlinie erfasst (Braunberger, 2011) • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) innerhalb des Siedlungsbereiches von Erbach • keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope keine und keine Lebensraumtypen nach Anhang 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen im Außenbereich)
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz	
<p>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>(Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Mai 2022)</p>	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Pfarrzentrums mit dem mehrteiligen Thomas-Morus-Haus. • Das Gebäude lässt keine Verfallserscheinungen erkennen, der Außenputz ist intakt. • Lediglich an der südlichen, mit Eternitplatten verblendeten Giebelseite befinden sich einzelne schadhafte Platten, durch die theoretisch spaltenbewohnende Fledermausarten hinter die hinterlüftete Fassade gelangen und hier übertagen könnten; die in diesen Fällen charakteristischen Kotanhaftungen an den Zugängen wurden jedoch nicht registriert. • Alle Fenster sind intakt und geschlossen, sodass die Innenräume nicht zugänglich sind. • Inwieweit im Dachgeschoss über undichte Dachanschlüsse oder Lüftungsöffnungen Nistmöglichkeiten für Vögel bestehen oder Quartiernutzungen durch Fledermäuse möglich sind, konnte nicht überprüft werden. • An den Firstverblendungen wurden Hausrotschwänze beobachtet, eine Brut ist wahrscheinlich. • Nahezu die gesamte Freifläche ist als Zierrasen angelegt und wird weiterhin hochfrequent gemäht, auf der Fläche sind mehrere Anhänger abgestellt. • Hinzu kommen vereinzelte kleinwüchsige Ziersträucher an den Grundstücksrändern und eine mit Pflanzsteinen gesicherte Hangbepflanzung am Nebeneingang. • Zufahrten zu dem Grundstück bestehen sowohl von der Schleburg- als auch von der Grünwaldstraße; innerhalb der Zierrasenfläche hat sich ein verdichteter Erdweg ausgebildet. • Das Gebäudeumfeld, resp. der Eingangsbereich von der Schleburgstraße und die Garagenzufahrt ist gepflastert. <p><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Innenstadtbereich von Homburg-Erbach • durch dichte Bebauung hohe Stördisposition • stark versiegeltes Umfeld mit wenigen Grünstrukturen

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Biotop- und Habitatfunktionen sind stark eingeschränkt und beschränken sich auf die mögliche Funktion des Gebäudes als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse. • Zu rechnen ist allerdings lediglich mit dem Hausrotschwanz, der im Bereich der Dachanschlüsse offenbar brütet, Haussperlinge, Mauersegler u.a. Arten wurden nicht beobachtet. • Quartiere von Fledermäusen sind hinter den Fassadenverblendungen grundsätzlich möglich, konkrete Hinweise (Kotanhäufungen an den schadhafte Platten, Fettflecken o.ä.) fehlen jedoch; der evtl. vorhandene Dach- oder Kriechboden konnte nicht inspiziert werden, Quartiermöglichkeiten sind a priori hier nicht auszuschließen. • In den wenigen sehr kleinwüchsigen Ziergehölzen sind Gehölzfreibrüter sehr unwahrscheinlich. • Die strukturlose Fläche ist auch als innerstädtischer Teillebensraum (Vögel, evtl. Fledermäuse) von sehr geringer Bedeutung. <p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: Die Fläche bietet keine Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter. • Ein Brut des Hausrotschwanzes im Bereich der Dachanschlüsse oder Giebelverblendungen ist wahrscheinlich. • Mit weiteren Arten (Haussperling, Mauersegler, Schwalben) ist nicht zu rechnen. • Aufgrund der Zierrasennutzung und der praktisch fehlenden Gehölze ist auch die Teillebensraumnutzung durch störresistente Siedlungsarten mehr oder minder stark eingeschränkt. • Das möglicherweise über Lücken an den Dachanschlüssen zugängliche Dachgeschoss sollte in Bezug auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft werden, Hinweise auf spaltenbewohnende Arten hinter Fassadenverblendung ergaben sich nicht. • Mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen, auch für die im städtischen Umfeld möglicherweise präsente Mauereidechse ergaben sich keine Hinweise (fehlende Beobachtung während der Begehung bei sonnigen Bedingungen und ca. 21°C, fehlende Versteck- und Überwinterungsstrukturen). <p><u>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollte der Rückbau des Gebäudes im Sommerhalbjahr stattfinden, dann ist das Gebäude auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern und auf übertagende Fledermäuse (Dachstuhl) zu prüfen. • Sollten hierbei Gebäudebrüter nachgewiesen werden (zu rechnen ist mit dem Hausrotschwanz), dann ist der Beginn des Rückbaus auf die Zeit nach Ende der Ästlingsphase zu verschieben. • Sollten sich Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse ergeben, dann sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken oder im Fall von Einzelquartieren können diese 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. • Für den sehr unwahrscheinlichen Fall des Vorkommens einer Kolonie oder tradierten Wochenstube ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

	<p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen nach Anhang 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 nach § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz, vorbehaltlich der Ergebnisse der o.g. Gebäudeinspektion, nicht zu erwarten.
<p>Geltendes Planungsrecht</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Kreisstadt Homburg, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.</p>

Berücksichtigung von Standortalternativen



Im Stadtteil Erbach besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Das innerhalb des Plangebietes befindliche, in die Jahre gekommene Thomas-Morus-Haus soll samt Grundstück veräußert werden. Als Folgenutzung für die brachfallende Fläche bietet sich Wohnbebauung an; die bestehende Bausubstanz muss hierfür rückgebaut werden.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Durch das Planvorhaben wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen; eine - nach erfolgtem Neubau des Thomas-Morus-Hauses - brachfallende Fläche wird wiedernutzbar gemacht. Der Standort bietet genügend Fläche, um das geplante Vorhaben samt der hierfür erforderlichen Stellplätze zu realisieren.
- Die Lage des Plangebietes ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung prädestiniert für Wohnen.
- Aufgrund der umliegenden und in der Nähe befindlichen Einrichtungen (u.a. KiTa, Grundschule) sowie der nahe gelegenen Bushaltestellen mit Anbindung des Homburger Hauptbahnhofes sowie der Innenstadt (ca. 5 bis 10 Fahrminuten) werden kurze Wege ermöglicht, wodurch auch der motorisierte Individualverkehr reduziert werden kann.
- Da die Umgebung ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt ist, sind weder nachteilige Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet zu erwarten.
- Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Kirchenstiftung St. Andreas der Pfarrei Hl. Johannes XXIII., welche das Grundstück samt der in die Jahre gekommenen Bausubstanz des Thomas-Morus-Hauses veräußern will. Daher ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Beschreibung der städtebaulichen Konzeption

Das Areal „Thomas-Morus-Haus“ soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden - bestehend aus insgesamt drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und mit Staffelgeschoss. Je nach Wohnungsgröße können insgesamt bis zu etwa 20 Wohneinheiten entstehen.

Nachbarschützend und klimagerecht soll das Wohnquartier eingegrünt und die Dächer begrünt werden. Zudem soll die barrierefreie Ausgestaltung des Wohngebietes sowie großzügig bemessene Balkone und Dachterrassen für mehr Wohnkomfort sorgen.

Das Areal ist über die nördlich angrenzende Schleburgstraße erschlossen. Da diese als Sackgasse ausgestaltet ist, ist kein Durchgangsverkehr möglich - mit Mehrwert in Bezug auf die Wohnqualität.

Für die interne Erschließung bietet sich eine Zufahrt mit daran angegliederten Stellplätzen an. Ergänzend hierzu bzw. alternativ ist die Errichtung einer Tiefgarage möglich, wodurch dem Wohnquartier mehr Aufenthaltsqualität verliehen werden könnte.

Für den Fuß- und Radverkehr sowie für die Feuerwehr kann zusätzlich eine Zuwegung hin zur Grünewaldstraße geschaffen werden.



Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Grundlage: Geobasisdaten, © LVGL ONL 9139/2021; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA2 und WA 3)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

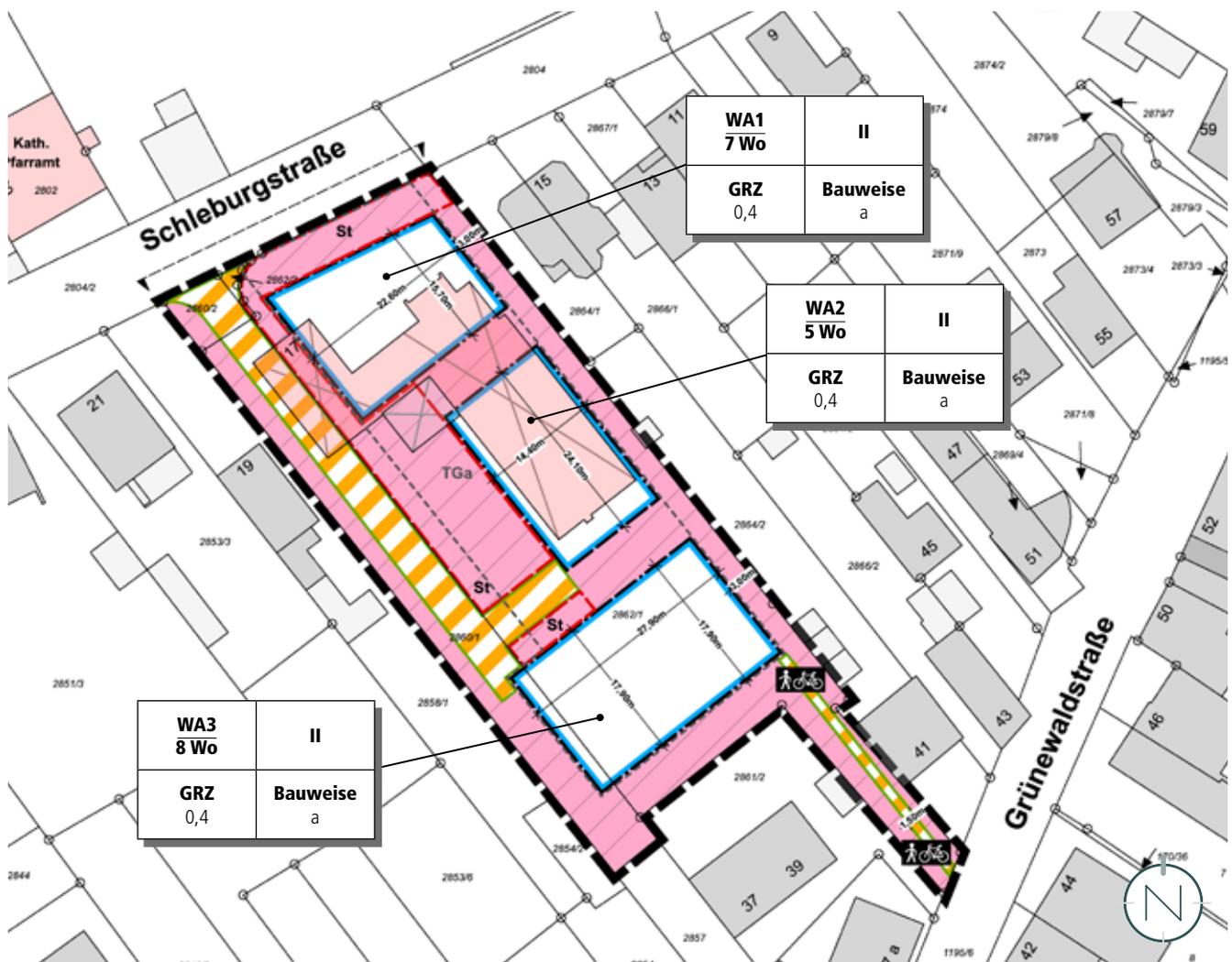
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugelände, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind hier denkbar. Hierzu gehören z.B. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist bauplanungsrechtlich somit nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen auszugehen; gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

In Bezug auf die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind an diesem Standort im Stadtteil Erbach nicht alle Nutzungen realisierungsfähig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was wiederum nachteilige Auswirkungen insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit der Anwohner mit sich bringen



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Grundlage: Geobasisdaten, © LVGL ONL 9139/2021; Bearbeitung: Kernplan GmbH

würde. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund seiner - für eine solche Nutzung - dezentralen Lage und der Sackgassensituation in der Schleburgstraße ungeeignet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet und in das Umfeld integrierbar.

Ebenfalls ausgeschlossen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) handelt. Dies ist sowohl aufgrund der geplanten Wohnnutzung als auch aufgrund der bestehenden Umfeldnutzungen (Kirche, Pfarrhaus, KiTa) städtebaulich nicht erwünscht.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 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 Festsetzung einer GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 entspricht gem. § 17 BauNVO den Orientierungswerten für Obergrenzen für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten.

Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Sofern die nicht innerhalb des Baufensters bzw. der Verkehrsfläche liegende Tiefgaragenfläche begrünt wird, ist die festgesetzte

Fläche für Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nicht auf die festgesetzte GRZ mitanzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am umgebenden Bestand.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den umgebenden Bestand. Einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch überdimensionierte Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist in der abweichenden Bauweise - orientiert am städtebaulichen Konzept - eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m zulässig.

Im Zusammenwirken mit weiteren Festsetzungen (u.a. Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte Mehrfamilienhausbebauung geschaffen, die mit der Umgebungsbebauung verträglich ist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 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 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche; die Baugrenzen dürfen durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass dem Bauherrn für die spätere Realisierung ein geringfügiger Spielraum verbleibt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Sie tragen zu einer wirtschaftlichen Erschließung des Grundstücks bei und haben darüber hinaus den Zweck den Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad im Plangebiet auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Fläche für Tiefgaragen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung der Fläche für Tiefgaragen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Wie auch die Festsetzung zu den Stellplätzen, Garagen und Carports trägt auch diese Festsetzung dazu bei, dass Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden werden (Parksuchverkehr etc.).

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen kann die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sowohl oberirdisch - angegliedert an die festgesetzte Zufahrt - als auch in der Tiefgarage bzw. in Kombination mit der Errichtung einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Mit der Errichtung der Errichtung einer Tiefgarage kann die Freiraum-/ Aufenthaltsqualität innerhalb des Wohnquartiers erhöht werden.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen sind zudem Räumlichkeiten wie z.B. Abstell- und Technikräume zulässig.

Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind nur in dem festgesetzten Bereich entlang der Schleburgstraße zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan zielt darauf ab, ein Wohnraumangebot zuzulassen, welches sich an den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen orientiert. Aus diesem Grund sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu sieben, im WA 2 bis zu fünf und im WA 3 bis zu acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Zufahrt zu den Stellplätzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung des Plangebietes ist über die bereits bestehende Schleburgstraße eine Stichstraße als Haupteerschließungsstraße mit Wendehammer vorgesehen. Hierfür wird eine Verkehrsfläche be-

sonderer Zweckbestimmung - hier: Zufahrt zu den Stellplätzen - festgesetzt.

Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet in erster Linie von den zukünftigen Anwohnern befahren; Durchgangsverkehr ist demzufolge nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche; hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen sowie zur Tiefgarage sind nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Schleburgstraße zulässig.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der festgesetzte Fuß- und Radweg orientiert sich am städtebaulichen Konzept und dient dazu, das neue Wohnquartier an die Grünwaldstraße - mit der dort befindlichen Bushaltestelle - anzubinden.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze und zur Eingrünung

der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen wird, im Zusammenwirken mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften, die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Zudem gewährleisten die Festsetzungen eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohnquartiers zu schaffen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 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 insbesondere gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

- Die Festsetzung zur Herstellung Stellplätzen auf den Grundstück dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).
- Die Festsetzung einer flächensparenden und wasserdurchlässigen Gestaltung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Zugängen auf dem Grundstück vermeidet gestalterische Negativwirkungen auf das Ortsbild und zielt auf eine Minimierung des Flächenverbrauches ab. Des Weiteren

trägt die Festsetzung zur Verbesserung des Mikroklimas bei und begünstigt eine Versickerung von Niederschlagswasser.

- Die Festsetzungen zu Schottergärten tragen zur Vermeidung gestalterischer Negativwirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild bei, begünstigen die Versickerung von Niederschlagswasser und leisten einen Beitrag zum Natur- und Artenschutz.
- Die getroffenen Einschränkungen zu Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse verhindern.
- Zwecks naturschutzrechtlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas sind flache und flach geneigte Dächer zu begrünen, sofern keine Anlagen zur Nutzung von Solarenergie/Photovoltaik auf den Dachflächen errichtet werden.

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 Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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 Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung und in die Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte (u.a. Unzulässigkeit von Sexshops).

Hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen findet sich auf dem ca. 0,3 ha großen Areal mit dem Thomas-Morus-Haus bereits heute ein großer Baukörper. Dieser sowie weitere größere Strukturen (Pfarramt, Pfarrkirche, ASB Seniorenheim, Kindergarten) prägen das Ortsbild in dem ansonsten überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebiet. Demnach werden nachteilige Wirkungen auf die Nachbarschaft nicht erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohngebiete gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang 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

einem entsprechenden Angebot an Wohnraum auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei sowohl qualitativ als auch quantitativ den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung (Singles, Familien, ältere und behinderte Menschen) Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung mit der Wiedernutzbarmachung der brachfallenden Fläche nach.

Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Das innerhalb des Plangebietes befindliche Thomas-Morus-Haus ist Mittelpunkt des Gemeindelebens in St. Andreas (öffentliche und private Veranstaltungen, Bücherei, Turn- und Jugendraum) und soll aufgrund der in die Jahre gekommenen Bausubstanz neu errichtet werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird als Folgenutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen.

Da das Thomas-Morus-Haus auf der gegenüberliegenden Straßenseite - zwischen dem kath. Pfarramt und der Steinbachstraße - in unmittelbarer Nähe zum alten Standort neu errichtet werden soll, sind nachteilige Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der vorliegenden Planung wird eine - nach dem Neubau des Thomas-Morus-Hauses - brachfallende innerörtliche Fläche wiedernutzbar gemacht. Hierdurch wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 70 m Entfernung die unter Denkmalschutz gestellte kath. Pfarrkirche St. Andreas (Steinbachstraße 60). In der Denkmal-

liste wird die Kirche als Einzeldenkmal mit der Bezeichnung „kath. Pfarrkirche St. Andreas mit Ausstattung, 1903-04 von Wilhelm Schulte sen“ aufgeführt.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und des dazwischen befindlichen kath. Pfarrhauses ist durch die vorliegende Planung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Denkmal zu rechnen.

In Bezug auf das Ortsbild ist die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes gegenwärtig aufgrund der dort befindlichen sanierungsbedürftigen Bausubstanz des Thomas-Morus-Hauses und der weitgehend ungestalteten Frei-/Grünflächen stark eingeschränkt. Demnach ist davon auszugehen, dass das Ortsbild durch die beabsichtigte Entwicklung des Grundstückes hin zu einem modernen und durchgrünten Wohnquartier aufgewertet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan würde zwar mit ca. 740 m² zulässiger Grundfläche eine etwas größere Grundfläche als das bislang dort befindliche Thomas-Morus-Haus zulassen, wobei die Gliederung in drei Baukörper und, wie bereits angeführt, die Ein- und Durchgrünung des Wohnquartiers zu einer Auflockerung des Ortsbildes beitragen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brachfallenden Fläche im Innenstadtbereich vom Homburg-Erbach. Die Fläche weist aufgrund der dichten Bebauung eine hohe Störposition auf. Das Umfeld ist stark versiegelt und verfügt über wenige Grünstrukturen. (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Mai 2022)

„Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Pfarrzentrums mit dem mehrteiligen Thomas-Morus-Haus. [...] Nahezu die gesamte Freifläche ist als Zierrasen angelegt und wird [...] hochfrequent gemäht, auf der Fläche sind mehrere Anhänger abgestellt. Hinzu kommen vereinzelte kleinstwüchsige Ziersträucher an den Grundstücksrändern und eine mit Pflanzsteinen gesicherte Hangbepflanzung am Nebeneingang. [...] Das Gebäudeumfeld, resp. der Eingangsbereich von der Schleburgstraße und die Garagenzufahrt ist gepflastert.“ (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Mai 2022)

„Die Fläche bietet keine Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter. Ein Brut des Hausrotschwanzes im Bereich der Dachanschlüsse oder Giebelverblendungen ist wahrscheinlich. Mit weiteren Arten (Haussperling, Mauersegler, Schwalben) ist nicht zu rechnen. Aufgrund der Zierrasennutzung und der praktisch fehlenden Gehölze ist auch die Teillebensraumnutzung durch störresistente Siedlungsarten mehr oder minder stark eingeschränkt. Das möglicherweise über Lücken an den Dachanschlüssen zugängliche Dachgeschoss sollte in Bezug auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft werden, Hinweise auf spaltenbewohnende Arten hinter Fassadenverblendung ergaben sich nicht. Mit einem Vorkommen anderer prüferelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen, auch für die im städtischen Umfeld möglicherweise präsente Mauereidechse ergaben sich keine Hinweise [...]“ (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Mai 2022)

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Hausrotschwanz) wurden aufgenommen.

Von der Planung sind darüber hinaus keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a 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 der Versorgung

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 der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des motorisierten und ruhenden Verkehrs sowie auf die Belange des nicht motorisierten Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht signifikant beeinträchtigt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schleburgstraße sowie - für den Fuß- und Radverkehr - über die Grünewaldstraße. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ausreichend, um den durch das Planvorhaben zusätzlich entstehende Verkehr, der sich hauptsächlich auf den Anwohnerverkehr beläuft, aufzunehmen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt im nördlichen Bereich über eine von der Schleburgstraße abzweigenden Zufahrt.

Der durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf dem Grundstück geordnet (oberirdisch - angegliedert an die festgesetzte Zufahrt - und/oder Errichtung einer Tiefgarage). Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen wird vermieden. Nachteilige Wirkungen auf die Belange des ruhenden Verkehrs sind demnach nicht zu erwarten.

Im Gegensatz zur Bestandssituation mit dem aktuellen Standort des Thomas-Morus-Hauses ist hinsichtlich der Parksituation vielmehr davon auszugehen, dass die Schleburgstraße - insbesondere bei Veranstaltungen im Thomas-Morus-Haus - entlastet wird. Dies liegt darin begründet, dass im Zuge des Neubaus des Thomas-Morus-Hauses ein ausreichendes Parkplatzangebot geschaffen werden soll. Bislang wird sowohl die Schleburgstraße als auch die innerhalb des Plangebietes befindliche Grün-/ Freifläche zum Parken genutzt wird.

Den Belangen des nicht motorisierten Verkehrs wird durch die Schaffung von Wohnraum u.a. in der Nähe von KiTa und Grundschule Rechnung getragen. Dies trägt zudem zur Vermeidung und Verringerung des Verkehrsaufkommens bei.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonde-

rer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Zudem tragen die grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Dachbegrünung, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Pkw-Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Zugängen) dazu bei, den oberirdischen Niederschlagswassersabfluss zu verringern bzw. zu verzögern.

Insofern ist davon auszugehen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Das Grundstück ist u.a. durch den aktuellen Gebäudebestand (Thomas-Morus-Haus), der bei Umsetzung des Planvorhabens rückgebaut werden müsste, bereits teilweise versiegelt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um ein weitgehend behutsames Einfügen in den Bestand zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

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

- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch Wiedernutzbarmachung einer - nach Neubau des Thomas-Morus-Hauses - brachfallenden Fläche; die Kreisstadt Homburg wird damit der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Erbach gerecht
- attraktiver Wohnstandort in Sackgasenlage und fußläufiger Nähe u.a. zur kath. Kindertagesstätte und zur Grundschule sowie mit guter ÖPNV-Anbindung (Homburger Hauptbahnhof, Innenstadt)
- Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme pro Kopf unter Berücksichtigung des Ortsbildes, der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie der Belange der Nachbarschaft
- weitgehend behutsames Einfügen der Neubebauung in seine Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild; die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie die aufgelockerten und modernen Gebäudekomplexe tragen zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung; Neubau des Thomas-Mo-

rus-Hauses wird in unmittelbarer Nähe errichtet

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und des Klimas
- keine nachteiligen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- positive Auswirkungen auf die Belange des nicht motorisierten Verkehrs durch u.a. nahe gelegene KiTa und Grundschule sowie gute Anbindung an den ÖPNV
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung 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.