

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)