

**2023/0021/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Kernplan



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Ecke Berliner Straße / Ludwigstraße", Gemarkung Erbach-Reiskirchen, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	26.01.2023	N
Stadtrat (Entscheidung)	09.02.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a. Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ecke Berliner Straße / Ludwigstraße“ 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 Homburg hat auf Antrag die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

In Homburg soll im Stadtteil Erbach-Reiskirchen an der Ecke Berliner Straße / Ludwigstraße ein dreigeschossiges Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten errichtet werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich aktuell um eine private Grün- bzw. Freifläche mit Gehölzstrukturen.

Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Berliner Straße und der Ludwigstraße gesichert, wobei die Zufahrt ausschließlich über die Ludwigstraße erfolgen soll. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich wie auch die benachbarte angrenzende Wohnbebauung im Eigentum des Vorhabenträgers.

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

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan 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.
- Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und maximalen Geschossigkeiten zur Vermeidung der Entstehung überdimensionierter Bauten.
- Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück.
- Die Festsetzung von max. fünf Wohneinheiten.
- Die Festsetzung der Eingrünung nicht überbauter Flächen sowie der Installation von Photovoltaik, als naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.
- Die Festsetzung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ecke Berliner Straße / Ludwigstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Berliner Straße,
- im Süden durch die Bebauung und private Freifläche der Ludwigstr. 74 sowie der dahinter angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Ludwigstraße,
- im Westen durch die Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße und Ludwigstraße sowie
- im Osten durch eine Grün- bzw. Freifläche mit Gehölzstrukturen.

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. 1.210 m<sup>2</sup>.

Für das Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage).

## **Anlage/n**

- 1 Antrag (nichtöffentlich)
- 2 Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Luftbild und Kataster (öffentlich)
- 4 Planzeichnung (öffentlich)
- 5 Begründung (öffentlich)
- 6 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)