

**2023/0078/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz und Büro Kernplan



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170, Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	16.03.2023	N
Stadtrat (Entscheidung)	30.03.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a. Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170“ 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**

Die Vorhabenträgerin, die VLANA GmbH, vertreten durch Herrn Vladimir Bernhart, Betzentstr. 15, 66386 St. Ingbert, hat mit Schreiben vom 06.03.2023 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

In Homburg sollen im Stadtteil Bruchhof-Sanddorf im Bereich der Kaiserslauterer Straße 170 nach Abriss des Bestandsgebäudes und der dazugehörigen Nebenanlagen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten und zwei Doppelhäuser errichtet werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich aktuell um ein leerstehendes freistehendes Einfamilienhaus mit privater Grün- und Freifläche.

Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Kaiserslauterer Straße gesichert, wobei die im rückwärtigen Bereich geplante Bebauung über eine zu errichtende Straße erschlossen werden soll. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

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. 2 bzw. max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude.
- Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Straße zur Erschließung des Plangebietes.
- Die Festsetzung der Eingrünung nicht überbauter Flächen sowie der Installation von Photovoltaik, als naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Kaiserslauterer Straße (L 119),
- im Süden durch die Bebauung und private Freifläche der Straße „Am Gutshof“ Hs.-Nr. 38 und 42,
- im Osten durch die Bebauung und private Freifläche der Straße „Am Gutshof“ Hs.-Nr. 14, 14a und 32 und einer Grün- und Freifläche mit Gehölzstrukturen im Bereich der Kaiserslauterer Straße (L 119) sowie
- im Westen durch die Bebauung und private Freifläche der Kaiserslauterer Straße 166a.

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. 3.270 m<sup>2</sup>.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Anlage/n**

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