

2024/0063/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz; Büro Agsta



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "HPS - Parkhaus - Hohenburg", Gemarkung Homburg, hier: Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	07.03.2024	N
Stadtrat (Entscheidung)	21.03.2024	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „HPS – Parkhaus - Hohenburg“ in der Gemarkung Homburg wird gebilligt
- b) 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 HPS hat mit Antrag die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.

Durch den Bebauungsplan „HPS – Parkhaus – Hohenburg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses geschaffen werden, welches künftig westlich der Karlsbergbrauerei und östlich der Hohenburgschule auf einer bereits als Parkplatz genutzten Fläche entstehen soll.

Der Stadtrat hat dazu bereits am 31.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „HPS – Parkhaus – Hohenburg“ beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde die Planungskonzeption weiter konkretisiert, sodass nun der ausgearbeitete Entwurf vorliegt.

Das Parkhaus ist ein wichtiger Bestandteil des Erschließungskonzepts zur besseren Anbindung der Altstadt an die Schlossberghöhlen südlich des Plangebietes und soll mit über 500 Parkplätzen den Mehrbedarf an Parkplätzen zukunftsfähig abdecken. Die im Westen des Plangebietes gelegene Straße „Am Mühlengraben“, über welche der Parkplatz bisher erschlossen ist, wird nicht mehr benötigt und daher vorliegend überplant. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt künftig über die Talstraße im Norden. Es ist zudem geplant, im Erdgeschoss von Haus Nr. 42 an der Karlsbergstraße einen

dauerhaften Durchgang zu schaffen, um eine Fußgängerverbindung von dem Parkhaus bis hin zu den Schlossberghöhlen zu ermöglichen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und befindet sich inmitten der bebauten Ortslage am Rande des Stadtzentrums in der Gemarkung Homburg. Im Norden grenzt der Geltungsbereich direkt an die „Talstraße“ an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Karlsbergbrauerei. Westlich des Plangebietes liegt die Hohenburgschule. Südlich angrenzend befindet sich ein Mischgebiet entlang der Karlsbergstraße.

Eine Geltungsbereichsabgrenzung ist der Vorlage beigelegt.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Baugebietes „Parkhaus Hohenburg“ vorgesehen. Weiterhin ist die Erhaltung des größeren Einzelbaumes, welcher direkt östlich der Hohenburgschule steht, vorgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP ist daher gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 13a im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligungsschritte aufgestellt werden.

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Innenstadterneuerung, Teilplan Nr. 6“ aus dem Jahr 1983. Dieser weist für das Plangebiet überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Spiel“ aus. Im nördlichen und südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches sind im gültigen Bebauungsplan Mischgebietsflächen festgesetzt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen den Bebauungsplan aus dem Jahr 1983.

Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der HPS und der Kreisstadt Homburg abzuschließen.

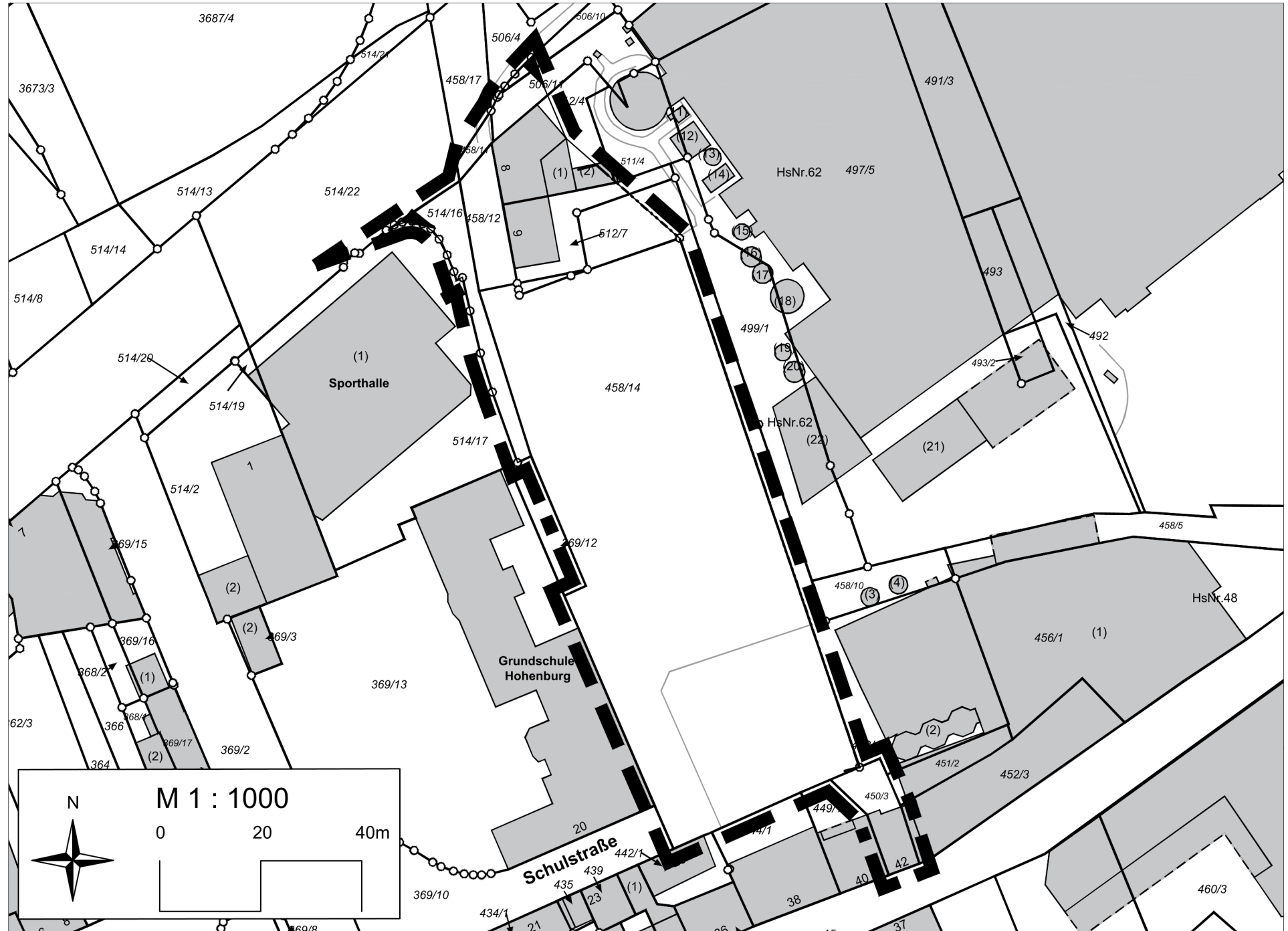
Als nächster Schritt erfolgt die Offenlage des Entwurfes sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden an der Planung.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

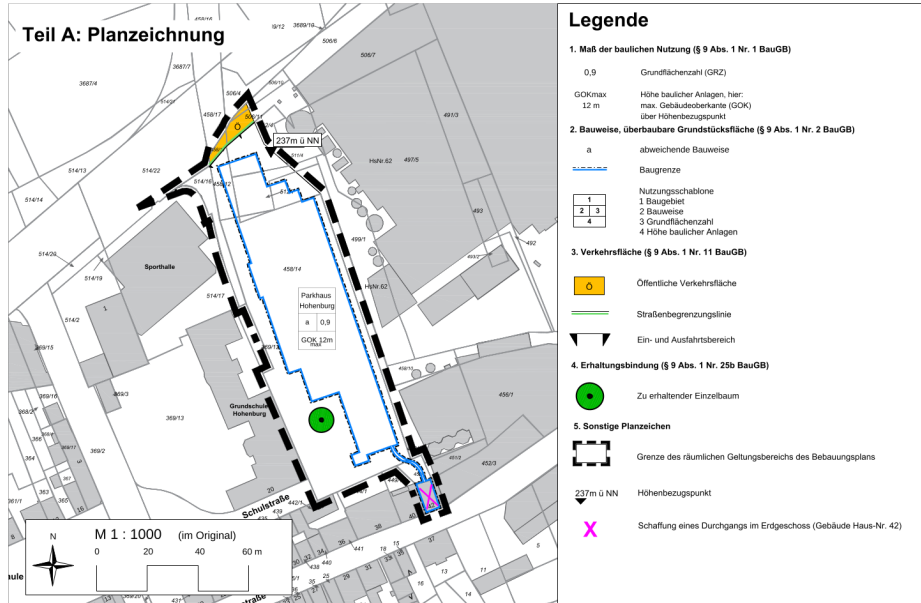
Anlage/n

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)

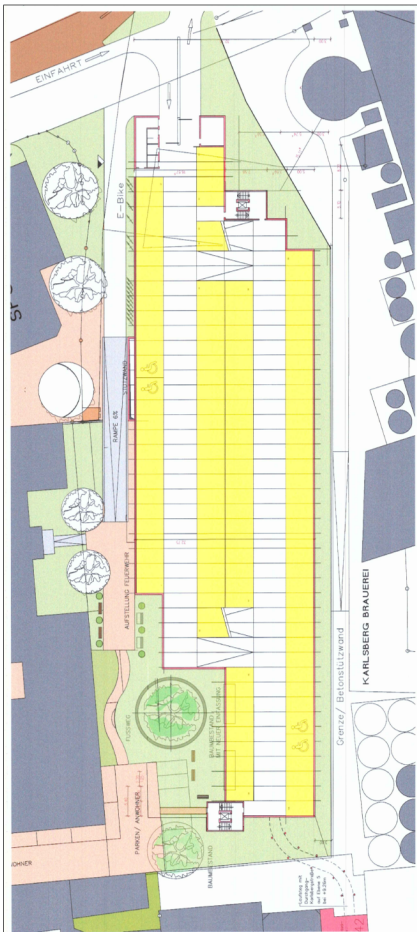


KREISSTADT HOMBURG Vorhabenbezogener Bebauungsplan "HPS - Parkhaus - Hohenburg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A: Planzeichnung



Vorhaben- und Erschließungsplan



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzonenverordnung (PlanZV)** vom 10. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 493) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 68) geändert worden ist.
- Landesbauordnung (LBO)**, in der Fassung vom 19. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Kommunalaufstellungsverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), inhaltl. Verzeichnis geändert sowie § 50 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsChG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.) geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat in seiner öffentlicher Sitzung vom _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "HPS - Parkhaus - Hohenburg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss ist am _____ mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ um Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung fand vom _____ bis einschließlich _____ statt.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Stadtrat am _____ in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Homburg, den _____

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homburg, den _____

Der Oberbürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

- FESTSETZUNGEN gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Art der baulichen Nutzung
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzungen des Baugabietes erfolgt auf sonstige Weise.

Es wird das Baugelände "Parkhaus Hohenburg" festgesetzt.
Folgende Nutzungen sind i. S. des Durchführungsvertrags zulässig:

 - Parkhaus einschl. technischer und sanitärer Einrichtungen
 - Stellplätze
 - Freianlagen und Stadtmobiliar
 - Flächen und Anlagen zur internen Erschließung (einschl. Laufesplanie)
 - Ladestationen für Elektrofahrzeuge und -fahrerassistenz, notwendiger Einhausungen

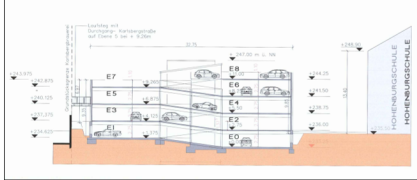
ab dem 1. Obergeschoss auf Flurstück 49/1, Flur 2 Gemarkung Homburg:

 - Wohnnutzungen sowie Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 BauNVO die das Wohnen nicht wesentlich stören

Maß der baulichen Nutzung
Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,9 festgesetzt.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (GOKmax) bestimmt. Zulässig ist eine GOKmax von 12 m über dem Höhenbezugspunkt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (237 m ü NN). Die maximale Höhe darf durch technische Bauten, wie z.B. Feuerleitern, Lüftungsanlagen, etc. geringfügig (1 m) überschritten werden.
 - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugelände eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass auch ohne zeitlichen Grenzabstand gebaut und eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
 - Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügiger Maße (1 m) kann im Bereich von den Baugrenzen zugelassen werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO im Baugelände sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugabietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Verkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
Es wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt (s. PlanZ). Weitere Ein- oder Ausfahrten (mit Ausnahme von Feuerwehrzufahrten) sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Bei der Neuerichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mind. 10 cm zur Bodenrinne vorzusehen.
 - Flächenversiegelungen sind innerhalb des Geltungsbereiches auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
 - Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gleichmäßigem Farbstrahl einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
 - Vor Abriss von Gebäuden und Fällung von Bäumen sind diese von einem Fachgutachter auf Besiedelung von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.
 - Kontrolle auf Reptilienvorkommen vor Baubeginn, ggf. mit den sich daraus ergebenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.
 - Ökologische Baubegleitung bei Abzurrarbeiten, Geländefreimachungen, etc.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind.
Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind im Bereich der vorgenannten Flächen nicht zulässig.
Es wird eine extensive Dachbegrünung für die Dachflächen der oberen Parkdecke festgesetzt, die nicht als Stellplätze genutzt werden. Technisch begründete Ausnahmen sind zulässig. Die extensive Dachbegrünung ist mit einem mind. 5 cm und max. 15 cm starken Substrataufbau zu versehen. Sollen Solaranlagen mit der Dachbegrünung kombiniert werden ist durch eine entsprechende Mehrwichtige Bepflanzung sicherzustellen, dass der Bewuchs keinen Schattenschwurf erzeugt.
Es wird eine Fassadenbegrünung an der westlichen (Bereich der Hohenburgschule) und nördlichen (Bereich Richtung Talstraße) Parkhausfassade festgesetzt. Mindestens die Hälfte dieser Fassadenbegrünung sind zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen sind zuzulassen. Die Fassadenbegrünung ist aus möglichst immergrünen Schling- oder Kletterpflanzen herzustellen.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume: Obstbäume i. S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)
Sträucher: Cornus sanguinea (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i. S., Obststräucher i. S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn).
Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4,5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2xv., StU 10-12 cm
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind nach Möglichkeit zu erhalten. Hierzu zählt insbesondere der einzelne Großbaum, welcher ein prägendes Element im rückwärtigen Bereich der Hohenburgschule darstellt.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**
Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Homburg verpflichtet hat.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Nachrichtliche Übernahme)**
Grundsätzlich sind Rotungen gem. § 39 BImSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollen Rotungen/Rückschritte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Freiflächen/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BImSchG zu beantragen.
Die Vorgaben der "Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereichs für das Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Brunnenstraße der Stadt Homburg (Wasserschutzbereichsverordnung Homburg - Brunnenstraße) vom 14. Mai 1979" sind zu beachten.
- HINWEISE**
Die in den folgenden Hinweisen genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen, etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Aktualisierungen einzuholen.
Die Anzeigepflicht (§ 15 Abs. 1 SdSchG) und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden (§ 16 Abs. 2 SdSchG) sowie der § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) sind zu beachten.
Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergründung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der Din 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

Lageplan o.M., nicht genordet



Systemschnitt o.M.



Ansicht Talstraße o.M.

KREISSTADT HOMBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HPS - Parkhaus - Hohenburg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Planungsstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



M 1:1000

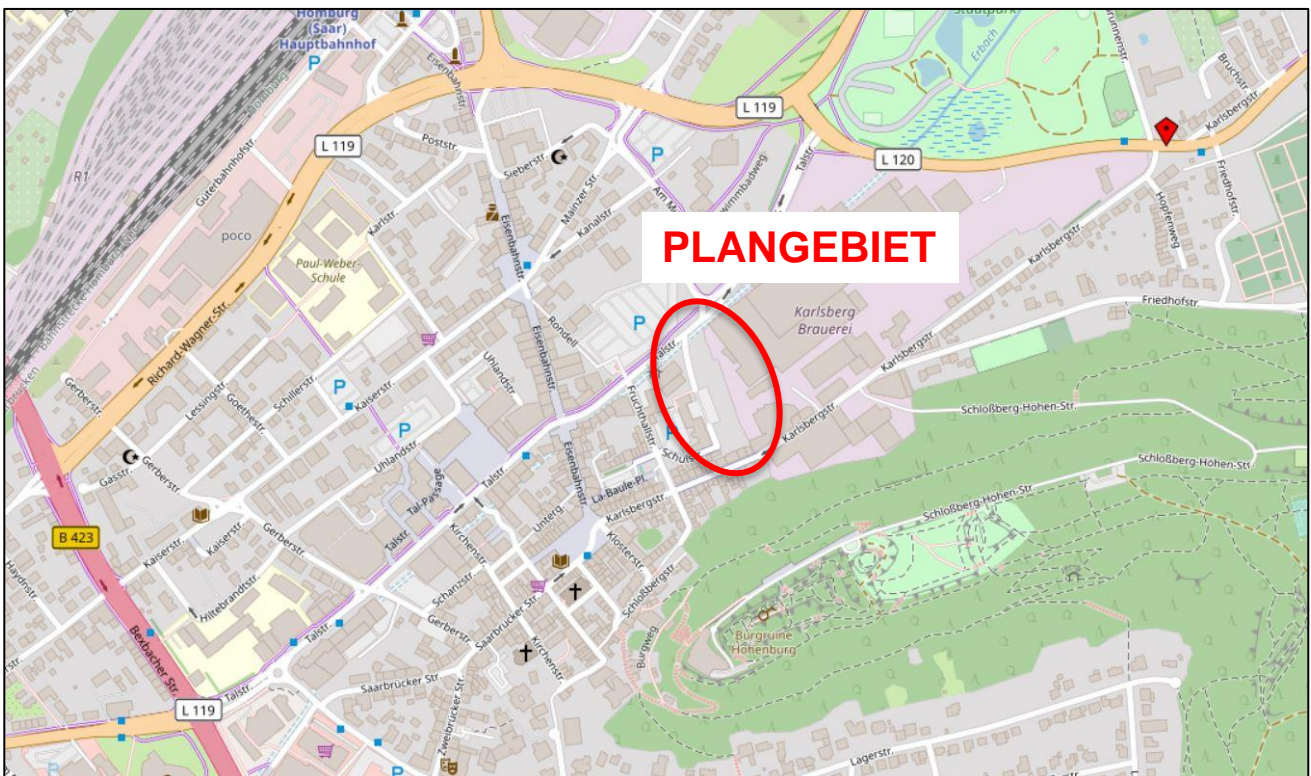
Bearbeitet für die Kreisstadt Homburg und den Vorhabenträger Volkring, im Februar 2024



KREISSTADT HOMBURG

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „HPS – Parkhaus - Hohenburg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung

für die Kreisstadt Homburg und den Vorhabenträger

Datum: Februar 2024

agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen



Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
3	PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION	5
4	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	9
5	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	10
6	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	13
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	14

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses geschaffen werden, welches künftig westlich der Karlsbergbrauerei und östlich der Hohenburgschule auf einer bereits als Parkplatz genutzten Fläche entstehen soll. Das Parkhaus ist ein wichtiger Bestandteil des Erschließungskonzepts zur besseren Anbindung der Altstadt an die Schlossberghöhlen südlich des Plangebietes und soll mit über 500 Parkplätzen den Mehrbedarf an Parkplätzen zukunftsfähig abdecken. Die im Westen des Plangebietes gelegene Straße „Am Mühlengraben“, über welche der Parkplatz bisher erschlossen ist, wird nicht mehr benötigt und daher vorliegend überplant. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt künftig über die Talstraße im Norden. Es ist zudem geplant, im Erdgeschoss von Haus Nr. 42 an der Karlsbergstraße einen dauerhaften Durchgang zu schaffen, um eine Fußgängerverbindung von dem Parkhaus bis hin zu den Schlossberghöhlen zu ermöglichen.

Verfahren

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „HPS – Parkhaus - Hohenburg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere der Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zutreffen (Innenbereich und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000qm).

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 wird von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich. Dennoch fand eine umfassende Berücksichtigung der Umweltbelange statt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anhang 1) gem. § 44 BNatSchG durchgeführt, und alle weiteren relevanten Umweltschutzgüter in der planerischen Abwägung auf Ihre Betroffenheit untersucht. Es sind keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. Nr. 7 BauGB zu erwarten.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die agstaUMWELT GmbH, Haldenweg 24, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt¹ legt das Plangebiet als Vorranggebiet für Grundwasserschutz fest.

Gemäß Ziel 56 des LEP Umwelt sind „Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.“

Eine Festsetzung des Wasserschutzgebietes fand bereits am 14. Mai mit der Veröffentlichung der Verordnung für das Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Brunnenstraße der Stadt Homburg, Saar-Pfalz-Kreis (Wasserschutzgebietsverordnung Homburg/Brunnenstraße) statt.

Durch nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzgebietsverordnung werden die Belange auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Zielkonflikte mit dem Vorranggebiet für Grundwasserschutz können damit ausgeschlossen werden.

LEP Siedlung

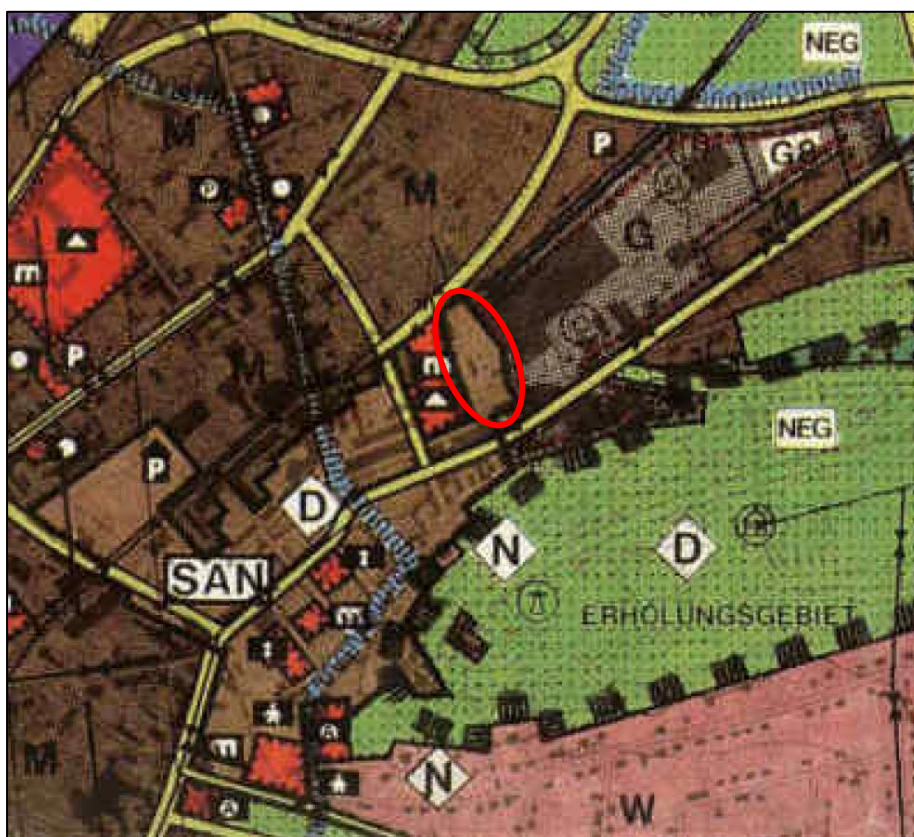
Aus dem Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ergeben sich keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Homburg wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP ist daher gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

¹ Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. September 2011 über die 1. Änderung betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie (Amtsbl. Nr. 34 vom 20. Oktober 2011)

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Kreisstadt Homburg



ISEK

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines ISEK - Fördergebiets und wird künftig mit einem Sanierungsgebiet überlagert werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die Planung.

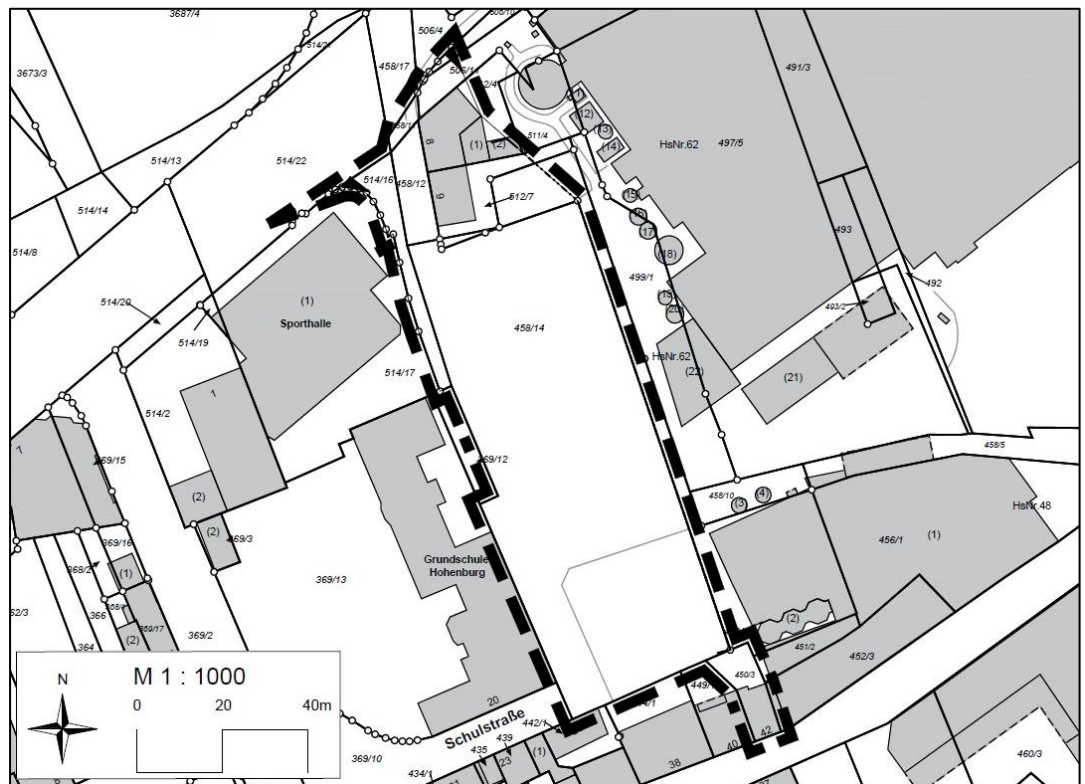
3 PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und befindet sich inmitten der bebauten Ortslage am Rande des Stadtzentrums in der Gemarkung Homburg. Im Norden grenzt der Geltungsbereich direkt an die „Talstraße“ an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Karlsbergbrauerei. Westlich des Plangebietes liegt die Hohenburgschule. Südlich angrenzend befindet sich ein Mischgebiet entlang der Karlsbergstraße.

Die Planung umfasst mehrere Flurstücke in den Fluren 2 und 3. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung sowie der folgenden Geltungsbereichsabgrenzung zu entnehmen.

Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)



Vorhandene Nutzung Das Plangebiet wird derzeit weitestgehend als Parkplatzfläche genutzt. Lediglich ein kleines Teilgebiet im Nordosten fungiert als Lagerfläche für die Karlsbergbrauerei. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein einzelnes Wohnhaus (Hausnummer 42).

Umgebende Nutzungen Zu den Nutzungen in der Umgebung gehören die Schlossberghöhlen, welche südlich der Karlsbergstraße im direkten Umfeld des Plangebietes liegen. Ansonsten wird die Lage des Plangebietes durch die gewerbliche/industrielle Nutzung im Osten, das Mischgebiet im Süden sowie die Hohenburgschule im Westen bestimmt.

Erschließung Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Anbindung an die „Talstraße.“ Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist für das Gebäude mit der Hausnummer 42 auf Flurstück 450/3 Flur 2 Gemarkung Homburg ein Durchbruch des Erdgeschosses vorgesehen, um an dieser Stelle eine Fußwegeverbindung in Richtung des Schlossberges herzustellen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Systeme
Nordwestlich des Plangebietes, im Bereich der Hohenburgschule, ist eine ÖPNV-Haltestelle vorhanden.

Naturraum Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Saar-Nahe-Bergland, Sandgebiete (NE 2.03.01.04, Untereinheit: Kaiserslauterer Senke-Homburger Becken²).

² <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

*Geologie, Boden,
Hydrologie*

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Parkplatzfläche sind die Böden bereits verdichtet und anthropogen überprägt. Es sind keine naturnahen Böden vorhanden.

Hydrogeologisch ist das Plangebiet dem Buntsandstein des Ostsaarlandes zugeordnet. Es handelt sich um einen Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und weitgehend Carbonat freien Böden von mittlerer bis tiefer (örtlich sehr tiefer) Gründigkeit und mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Erbach läuft im Norden des Geltungsbereichs verrohrt. Dieser wird von der Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des zugunsten der Stadt Homburg festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Homburg/Brunnenalstraße. Die Verordnung für das Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Brunnenstraße der Stadt Homburg, Saar-Pfalz-Kreis (Wasserschutzgebietsverordnung Homburg/Brunnenstraße) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Klima

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten innerstädtischen Umfeld und dient daher weder als Kaltluftentstehungsgebiet noch als Kaltluftbahn. Aufgrund der Vornutzung als Parkplatzfläche und den z.T. vorhandenen Grünstrukturen leistet die Fläche im geringen Ausmaß einen Beitrag zum Mikroklima.

Biototypen

Die Fläche stellt sich als ein in Benutzung befindender Parkplatz dar und ist größtenteils verdichtet (geteert, gepflastert oder geschottert). Zwischen den Parkständen sowie in den nördlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich vereinzelte schmale Hecken und Saumstrukturen die die Fläche einfassen. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Sockel mit dichteren Grünstrukturen.

*Schutzobjekte/
-gebiete*

Es sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstiges Schutzgebiet betroffen. Es sind keine biotopkartierten (Biotopkartierung Saarland II) Flächen betroffen.

saP

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde in Form eines Fachbeitrages zum Artenschutz durchgeführt. Dieser kam zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig werden, wenn die entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Diese wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

*Ortsbild/
Erholung*

Die Fläche erfüllt derzeit keine Erholungsfunktion.

Das Ortsbild ist insbesondere von den bereits vorhandenen unterschiedlichen baulichen Nutzungen im Umfeld geprägt.

Altlasten

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine für das Plangebiet bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

*Rechtskräftige
Bebauungspläne*

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Fläche.

Denkmalschutz

Es sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

4 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Abbildung 2: Lageplan Parkhaus

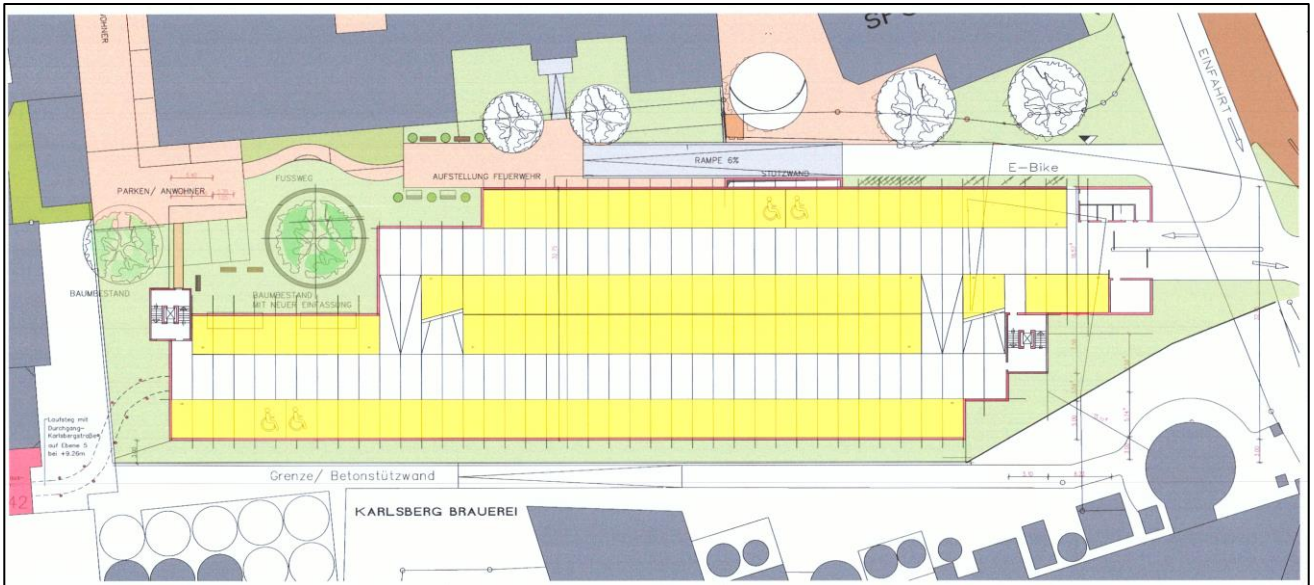


Abbildung 3: Systemschnitt

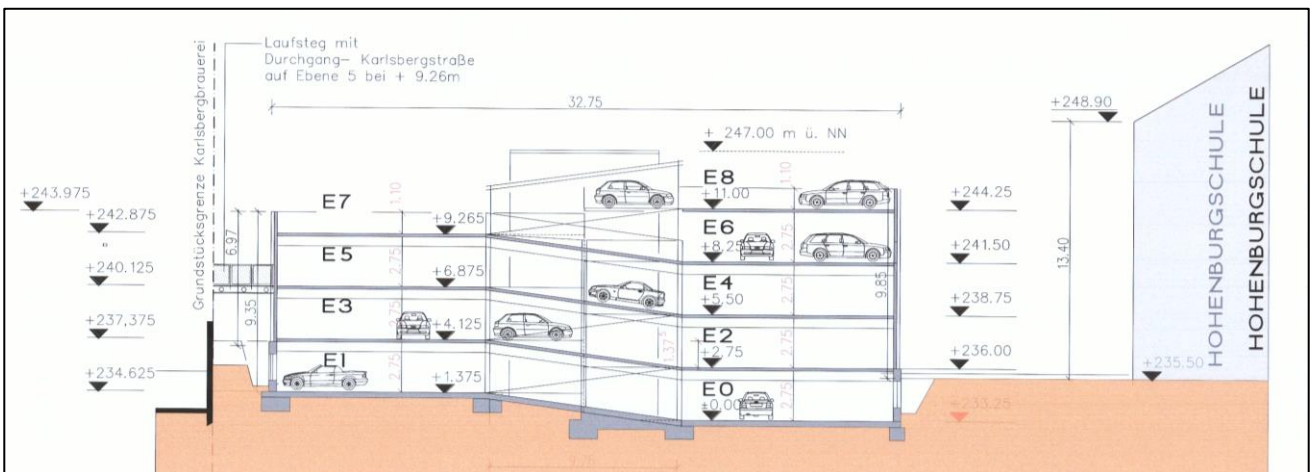


Abbildung 4: Straßenschnitt



5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Das Parkhaus soll den ansteigenden Stellplatzbedarf der Schlossberghöhlen, welcher sich aus der künftig besser angebundenen Altstadt ergibt, aufnehmen und die Parkplatzsituation im umliegenden Stadtgebiet optimieren.

Die Fläche fungiert bereits heute als versiegelte Parkplatzfläche. Mit der Konzentrierung von Parkplätzen sinkt der allgemeine Flächenbedarf und mehrere Einzelparkflächen im Stadtgebiet werden zu einem Parkhaus gebündelt. Parkflächen im näheren Umfeld, die dahingehend nicht mehr als solche gebraucht werden, können künftig anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. Auf insgesamt 4 Parkdecks und 8 versetzten Ebenen sollen künftig 521 Parkplätze entstehen. Das Parkhaus soll wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist, über ein zentrales Rampensystem intern erschlossen werden. Die Fassaden werden begrünt und leisten neben der optischen Aufwertung des Parkhauses einen positiven Beitrag zum Mikroklima. Die äußere Erschließung des Parkhauses erfolgt über einen geplanten Kreisverkehr an der Talstraße. Die bisherige Erschließungsstraße (Am Mühlengraben), die zwischen der Hohenburgschule und dem künftigen Parkhaus liegt, wird nicht mehr benötigt. An besagter Stelle wird eine fußläufige Verbindung entstehen. Es wird weiterhin eine Feuerwehrezufahrt ermöglicht. Im nordwestlichen Bereich des Parkhauses wird eine E-Bike Station errichtet. Mit der Gestaltung einer begrünter Außenanlage mit Sitzmöglichkeiten wird zudem ein sanfter Übergang zum rückwärtigen Bereich der Hohenburgschule erzielt. Im Gebäude Nr. 42 Flurstück 450/3 Flur 2 Gemarkung Homburg ist im Erdgeschoss ein Durchgang vorgesehen, der eine direkte Verbindung zu den südlich des Plangebietes gelegenen Schlossberghöhlen darstellt. Die Obergeschosse stehen weiterhin für Wohnnutzungen und für sonstige nicht störende Nutzungen zur Verfügung. Zudem ist vorgesehen eine Laufsteganlage herzustellen, um den Höhenunterschied zwischen dem Fußgängerdurchgang und dem Parkhausgebäude auch barrierefrei bewältigen zu können.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB die Art der baulichen Nutzung mittels Durchführungsvertrag fest. Im Baugebiet „HPS - Parkhaus - Hohenburg“ sind danach solche Nutzungen zulässig, die aufgrund der oben ausgeführten Konzeption für die Entwicklung des Plangebietes notwendig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen.

Es wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit kann eine der Nutzungsart angemessene Verdichtung erreicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand (Traufhöhe der Hohenburgschule). Ausgehend vom nordöstlichen Bezugspunkt auf 237m ü NHN (s. Planzeichnung) wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Eine Überschreitung um 1 m für technische Aufbauten wie z.B. Feuerleitern, Lüftungsanlagen, etc. kann zugelassen werden.

*Bauweise, überbaubare
Grundstücksflächen*

Die Festsetzung der Baugrenzen ist so gewählt, dass sich das Vorhaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan realisieren lässt. Zu den Nachbargrenzen wird ein Mindestabstand von 3 m eingehalten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus kann in geringfügigem Ausmaß (1m) zugelassen werden.

Bei dem Parkhaus handelt es sich um einen freistehenden Baukörper, der eine maximale Gebäudelänge von 50 m überschreitet. Daher wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll ausreichend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen einräumen, als auch im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO ein Beitrag zur Nutzung von regenerativen Energiequellen im Hinblick auf den Klimawandel geleistet werden.

Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung des Parkhauses erfolgt über die Talstraße im Norden, welche als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Hierfür wird ebenso ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten (mit Ausnahme von Feuerwehrezufahrten) werden planungsrechtlich ausgeschlossen, sodass keine Erschließung von der Straße Am Mühlengraben stattfindet. Die innere Erschließung ist im gesamten Geltungsbereich auch ohne zeichnerische Berücksichtigung zulässig.

Ver-/ Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Systeme.

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

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten wurden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden die als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um auszuschließen, dass es durch die Planung zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die Festsetzungen tragen damit einer Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld und im Plangebiet lebenden Arten Rechnung. Zudem werden ergänzende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Biodiversität festgesetzt, wie unter anderem die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung, sowie ein Abstand zur Bodenkante von mind. 10 cm bei Einfriedungen und Einzäunungen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere.

*Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen*

Bepflanzungen

Die Festsetzungen tragen zu einer Durchgrünung bei und sorgen für eine landschaftsgestalterische und ökologische Einbindung des Baugebietes in das Quartier. Eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei gleichzeitigem Ausschluss sog. „Schottergärten“ und ähnlicher Flächen sorgt zur Reduzierung von stark aufheizenden Flächen und damit für positive Effekte in Bezug auf das Kleinklima und des Orts- und Landschaftsbildes. Die Pflicht zur Dachbegrünung dient neben positiven Wirkungen in Bezug auf das Mikroklima auch der Schaffung natürlicher Retentionsräume, da Niederschlagswasser durch die Speicherfähigkeit der Substrate gedrosselt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu befürworten ist, da eine Dachbegrünung für Kühlungseffekte an den Solarenergieanlagen sorgen kann und damit zu einem höheren Wirkungsgrad beitragen kann. Überdies wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die ebenfalls gestalterischen sowie ökologischen Gründen Rechnung trägt.

Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Planzeichnung ist hierzu eine nicht abschließende Pflanzliste zu entnehmen, in der standortverträgliche Arten genannt werden.

*Erhalt von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen*

Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitsstand aufweisen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Hierzu zählt insbesondere der einzelne Großbaum, welcher ein prägendes Element im rückwärtigen Bereich der Hohenburgschule darstellt.

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Homburg gilt es zu beachten.

Geltungsbereich

Die Grenzen des Plangebietes ergeben sich aus den vom Vorhabenträger verfügbaren Flurstücken und beschränken sich auf die zur Umsetzung des Planungskonzept notwendigen Flächen.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig sind. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Die Vorgaben der "Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Brunnenstraße der Stadt Homburg (Wasserschutzgebietsverordnung Homburg - Brunnenstraße) vom 14. Mai 1979" sind zu beachten.

Hinweise

Die Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN

Standortentscheidung

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer direkt angrenzenden Lage zu den Schlossberghöhlen und der bisherigen Nutzung als Parkplatzfläche ideal, um ein Parkhaus zu errichten. Das Erschließungskonzept sieht hierfür einen direkten Zugang zum südlich des Plangebietes vorhandenen barrierefreien Aufzug zu den Schlossberghöhlen vor. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt und ist groß genug für ein entsprechendes Gebäude. Die Erschließung erfolgt künftig über einen geplanten Kreisverkehr an der Talstraße, wodurch die Straße „Am Mühlengraben“ nicht mehr benötigt wird. Dadurch kann der rückwärtige Bereich der Hohenburgschule fußgängerfreundlich umgestaltet werden und es werden künftig keine Konflikte mit PKWs entstehen. Aufgrund der optimalen Standortvoraussetzungen und der Tatsache, dass keine weiteren Potenzialflächen im näheren Umfeld des Schlossberges zur Verfügung stehen, erübrigt sich eine weitere Standortalternativenprüfung.

Konzeptvarianten

Die Ausrichtung des Parkhauses ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt. Das Parkhaus fungiert künftig als geschlossener Bauriegel zwischen Hohenburgschule und Karlsbergbrauerei. Dadurch können potenzielle Lärmemissionen der Karlsbergbrauerei abgemildert werden, wovon die umliegenden Nutzungen profitieren.

0-Variante

Die Nullvariante würde bedeuten, dass die Fläche weiterhin als einfache Parkfläche genutzt wird, die ohnehin schon größtenteils versiegelt ist. Da kein entsprechender Bebauungsplan zur Errichtung eines Parkhauses vorliegt, würde das Parkhauskonzept keine Umsetzung finden und das große Potenzial des Standortes weiterhin ungenutzt bleiben.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

Verkehr

Die Abwicklung des Verkehrs kann über die unmittelbare Anbindung an die Talstraße erfolgen. Ein geplanter Verkehrskreislauf wird zukünftig einen reibungslosen Verkehrsfluss im Bereich der Talstraße sicherstellen. Da die Talstraße als Hauptverkehrsstraße ausreichend groß bemessen ist, können die Verkehrsströme ohne Weiteres abgedeckt werden. Gerade im Einfahrtsbereich des Parkhauses grenzt zudem keine störende Nutzung an. Die bisherige Erschließungsstraße des Parkplatzes (Am Mühlengraben), die ohnehin fast ausschließlich von den Nutzern des der Parkfläche befahren wird, wird nicht mehr benötigt. Dadurch wird störender Durchgangsverkehr zwischen Hohenburgschule und Parkhaus vermieden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehrsmenge sich signifikant erhöhen wird. Aus der Talstraße und den umliegenden Straßen wird zudem ein bereits heute bestehender signifikanter Parkdruck abgemildert und die Parksituation im gesamten Stadtviertel verbessert.

Gesunde Wohn- und Arbeits- Verhältnisse

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten, da erhebliche negative Auswirkungen zu den benachbarten Nutzungen ausgeschlossen werden können. Um den Belangen der im weiteren Umfeld vorhandenen Mischgebiete gerecht zu werden, wird ein an Standort angepasstes Parkhaus festgesetzt. Da die Parkplatznutzung bereits im Bestand existiert, kann durch den Bau mehrerer Parkebenen nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Ferner ist die Umgebung auch gewerblich/industriell im Bereich der Karlsbergbrauerei geprägt. Zwischen den Nutzungen besteht kein Konfliktpotential. Mit der Bündelung von Parkplatzflächen an einem Standort ergibt sich zudem die Chance, dass nicht mehr benötigte Parkflächen im näheren Umfeld zu hochwertigen Aufenthaltsräumen für die Bevölkerung umgewandelt werden können. Das Parkhaus fungiert zudem als Abtrennung zwischen Hohenburgschule und der östlich gelegenen Karlsbergbrauerei. Durch den vorgeschobenen Bauriegel können so potenzielle Lärmemissionen der Karlsbergbrauerei abgemildert werden.

*Soziale / kulturelle
Bedürfnisse der
Bevölkerung /
Belange von Sport,
Freizeit und Erholung*

Das Plangebiet steht derzeit nicht zur Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und für die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung, sodass von einer Verdrängung oder Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung nicht auszugehen ist. Die temporäre Nutzung als Parkplatz soll erweitert werden. Dieser besitzt auch aktuell für das benachbarte Quartier keine Erholungsfunktion.

Durch das zukünftige Parkhaus werden unter anderem die Schlossberghöhlen erschlossen, wodurch dem Erholungsbelang entsprochen wird.

Kirchliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB sind nicht betroffen.

*Belange der
Wirtschaft*

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Parkhauses geschaffen. Damit wird unter anderem auch ein wirtschaftlicher Aspekt verfolgt, da durch die Bewirtschaftung des Parkhauses Einnahmen generiert werden. Mit der besseren Anbindung der Altstadt an die Schlossberghöhlen kann der Tourismus nachhaltig gefördert werden. Das zu errichtende Parkhaus ist dementsprechend ein wichtiges Puzzleteil, um das Gesamtkonzept umsetzen zu können und den Tourismus sukzessive aufzuwerten. Die Planungsabsicht dient folglich auch wirtschaftlichen Belangen.

*Land- und
Forstwirtschaft*

Es sind keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Denkmäler betroffen.

Orts-/Landschaftsbild

Das Umfeld des Standortes wird bereits heute durch die umliegenden Parkplatzflächen sowie durch die östlichen Gewerbebauten der Karlsbergbrauerei geprägt. Eine ohnehin schon versiegelte Fläche soll durch ein modernes Parkhaus ersetzt werden, welches sich aufgrund seiner baulichen Gestaltung (Höhe, Begrünung der Fassade) optimal in die umliegenden Nutzungen eingliedern wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind demnach nicht zu erwarten.

Natur und Umwelt

Ein Großteil der überplanten Flächen ist im Bestand bereits als Parkplatz genutzt und von daher anthropogen überformt und nahezu vollständig versiegelt. Nur vereinzelte Teilbereiche der Parkplatzfläche sind begrünt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, indem ein Lückenschluss innerhalb der im Umfeld bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen ermöglicht wird. Mit einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird ein Beitrag zum Stadtklima geleistet. Auch sollen Flächen, die nicht unbedingt von der Versiegelung betroffen sind, begrünt werden. Diese grünordnerischen Festsetzungen sind nicht zuletzt auch klimatisch relevant und helfen, die potentiellen Beeinträchtigungen des Bauvorhabens zu minimieren. Dazu zählt auch der Erhalt des Einzelbaums als raumprägendes Element.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sich negativ auswirkende Veränderungen in erster Linie

mit der Versiegelung von Flächen verbunden. Da die Fläche bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, sind keine erheblichen nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Der Erbach, welcher verrohrt unter der Fläche verläuft, wird von der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind bei der Bauausführung besondere Vorkehrungen zu treffen, sodass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Aufgrund des bereits heute bestehenden Versiegelungsgrades und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Natura 2000 Gebiete sind nicht betroffen.

Die Biotopstrukturen des Plangebietes sind bereits weitgehend anthropogen beeinflusst und teilweise bereits überplant. Hochwertige Biotopstrukturen gehen durch die geplanten Eingriffe nicht verloren. Der raumprägende Einzelbaum bleibt erhalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden (vgl. § 39 BNatSchG) und die sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchgeführt werden. Es sind bis auf die Karlsbergstraße 42 keine Gebäude im Geltungsbereich vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Naturhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Verteidigung

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

*Sonstige
städtebauliche
Planungen*

Die Planung steht anderen von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Planungen nicht entgegen.

Hochwasserschutz

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Standortbedingungen für planungsrelevante Arten. Keine Funde planungsrelevanter Arten im Zuge der Ortsbegehung.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	Innerhalb oder der Nähe des Plangebietes sind keine Vorkommen für planungsrelevante Käferarten bekannt.
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	Das Plangebiet weist hauptsächlich versiegelte und teilversiegelte Flächen auf. Der Vorkommen an Blütenpflanzen ist vergleichsweise gering. Vorkommen allgemein häufiger Arten sind anzunehmen.
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	Im Plangebiet befinden sich keine für Amphibien geeigneten Strukturen.
<i>Reptilien</i>	potenzielle Betroffenheit	Das Plangebiet weist offene, sonnenexponierte Schotterflächen auf. Außerdem gibt es im Planungsgebiet sonnenexponierte Beton- und Sandsteinstrukturen in Form von Treppen. Hier sind insbesondere Vorkommen der Arten <i>Lacerta agilis</i> und <i>Podacris Muralis</i> zu erwarten.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind als Höhlenbäume geeignet. Das Vorkommen von Kolonien und Wochenstuben synanthroper Arten ist anzunehmen. Eine Nutzung der Freifläche als Jagdgebiet ist nicht auszuschließen.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	Das Plangebiet ist nicht sehr strukturreich und bietet keine geeigneten Lebensräume für Biber, Wildkatze oder Haselmaus.
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Das Plangebiet weist keine besonderen Strukturen für planungsrelevante Vogelarten auf. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind vor allem störungstolerante Arten zu erwarten.
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im gesamten Plangebiet sind, in Mitteleuropa häufige Vogelarten zu erwarten. Die dem Planungsgebiet angrenzenden Strukturen können Verluste an Habitat Struktur leicht auffangen. Negative Auswirkungen sind zu erwarten, aber für die Populationen nicht unbedingt nennenswert.

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Tagfalter

Im Plangebiet befinden sich sehr limitierte Vorkommen an Blütenpflanzen. Lediglich der Gehölzsaum, welcher die Fläche umgibt, sowie auf dem Podest im Süden des Plangebiets kommen einige für Tagfalter relevante Blütenpflanzen vor. Aufgrund der

Lage im Siedlungsraum sind Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten nicht wahrscheinlich, allerdings nicht auszuschließen.

Reptilien

Das Plangebiet weiß sonnenexponierte Beton- und Sandsteintreppen, welche sich gut aufheizen und die Wärme speichern. Direkt daran grenzen die dichten Vegetationsstrukturen im Süden des Plangebiets. Dieser Strukturgradient bietet planungsrelevanten Arten wie *Lacerta agilis* oder *Podacris muralis* optimale Habitatstrukturen. Durch den Eingriff gehen z.T. Habitatstrukturen verloren.

Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, welche als Höhlenbäume in Frage kommen. Außerdem befinden sich an den Gebäuden im direkten Umfeld vermutlich ebenfalls geeignete Habitatstrukturen. Das Vorkommen von Wochenstubenkolonien oder Winterquartieren synanthroper Arten ist sehr wahrscheinlich. Der Eingriff hat potenziell Auswirkungen auf die lokale Population.

Avifauna

Innerhalb des Plangebiets ist der südwestliche Gehölzbereich als potenzielles Habitat für die Avifauna hervorzuheben. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Das Plangebiet weist vor allem gut geeignete Bruthabitate auf. Es befinden sich dichte Hecken, sowie Höhlenbaume im Geltungsbereich. Auswirkungen auf eine potentielle Lokalpopulation sind vermutlich gering, da es sich mehrheitlich um Arten handeln würde, welche leicht auf andere Standorte ausweichen können.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Kontrolle der Höhlenbäume und Gebäudestrukturen vor Fällung / Abriss.
- Kontrolle auf Reptilienvorkommen vor Baubeginn, ggf. mit den sich daraus ergebenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.
- Ökologische Baubegleitung bei Abbrucharbeiten, Geländefreimachungen, etc.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen-

verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungerring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNO, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.