

**2024/0109/610-01**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz; Büro Kernplan



## **Bebauungsplan "Südlich Schlehecke", Gemarkung Kirrberg, hier: Erneuter Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.05.2024	N
Stadtrat (Entscheidung)	16.05.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Schlehecke“ 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 Kreisstadt Homburg hat bereits im Jahr 2003 einen Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Schlehecke“ im Stadtteil Kirrberg im Regelverfahren gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung „des Blockinnenbereiches“ zwischen der Lamsbachstraße und der Eckstraße im Stadtteil Kirrberg zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst dabei neben der bereits bestehenden Bebauung insbesondere den rückwärtigen Bereich der Lamsbach- und Eckstraße. In diesem Bereich sind bereits seit Jahren in Einzelfällen Baugenehmigungen zum Bau von Wohnhäusern erteilt worden. Voraussetzung war eine ausreichende Grundstücksgröße und die Sicherung der Erschließung (Zufahrt, Strom, Wasser, Abwasser, Gas) über das vordere bereits erschlossene Grundstück.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet nun abschließend geordnet und voll erschlossen werden. Somit wird den restlichen Eigentümern die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke ermöglicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat bereits im Jahr 2019 stattgefunden. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 25.03.2021 vorgelegt. Es wurden

Hinweise und Anregungen vorgebracht, welche in die Planung miteingeflossen sind.

Seitdem ruht das Bebauungsplanverfahren, u.a. wegen einem im Geoportal kartierten gesetzlich geschützten Biotop. Nun hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz im Rahmen einer Kartierung/Erfassung den Schutzstatus des FFH-Lebensraumtyps wieder angepasst und das Verfahren soll fortgeführt werden.

Die Stadt hat ergänzend durch einen Umweltgutachter bestätigen lassen, dass es sich nicht um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatschG handelt.

Spätestens seit Sommer 2021 sind jedoch der Umgang mit den Themen Starkregen und Niederschlagswasserbeseitigung sowie Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung im Allgemeinen wichtiger denn je, sodass auch diese Aufgaben bei der Entwicklung des Gebietes durch zusätzliche Festsetzungen besonders zu berücksichtigen sind.

Der Planentwurf wurde daher gegenüber dem Stand von Januar / Februar 2021 nochmals überarbeitet und insbesondere ökologische und grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Im Wesentlichen wurden dabei insbesondere folgende Änderungen am Planentwurf vorgenommen:

- Art der baulichen Nutzung: Differenzierung hinsichtlich des zulässigen Nutzungskatalogs zwischen Blockinnenbereich (WA 1) und „äußerem Ring“ (WA 2 und 3)
- GRZ: Ergänzung einer Überschreitungsoption bis 0,6 für untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze, etc.
- Zahl der Vollgeschosse: Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf max. II Vollgeschosse im Blockinnenbereich (vorher max. I Vollgeschoss zulässig); gleichzeitig Definition der maximalen Gebäudeoberkante zur Verhinderung der Entstehung überdimensionierter Gebäude
- Bauweise: Festsetzung einer abweichenden Bauweise für den im Bestand bereits dicht bebauten Bereich des WA 3 (vorher offene Bauweise)
- Aufnahme ökologischer Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (u. a. Rodungsfristen; Insektenfreundliche Beleuchtung; Ausschluss von Schottergärten; Errichtung von Nisthilfen)
- Ergänzung einer Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
- Aufnahme grünordnerischer Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (u. a. Stellplatzeingrünung, Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern)
- Definition eines Stellplatzschlüssels (1,5 Stellplätze je Wohneinheit)

In der Begründung zum Bebauungsplanes wurde eine erste Kurzbegründung zu den naturschutzrechtlichen Belangen beigefügt (ab Seite 10).

Der damalige Umweltbericht befindet sich aktuell noch in der Überarbeitung. Hierzu bedarf es noch Erfassungen im Mai / Juni. Sobald die Erfassung abgeschlossen und der Umweltbericht fertiggestellt ist, soll die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Bei der Anhörung des Orsrates Kirrberg am 23.04.2024 wurde der Punkt einstimmig beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

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