

**2019/224/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Berichtersteller: agstaUmwelt



## **Bebauungsplan "Am Zunderbaum" 1. Änderung, Erbach-Reiskirchen - Aufstellung**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	29.08.2019	N
Stadtrat (Entscheidung)	12.09.2019	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum, 1. Änderung“ wird beschlossen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Zunderbaum“ wurde von der Kreisstadt Homburg am 18.09.1990 als Satzung beschlossen. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplans war es, dem Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Betriebes nachzukommen, um somit benötigte Flächen zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg entwickelt und setzt mit Ausnahme einer Teilfläche im Südosten ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest. Für eine untergeordnete Teilfläche im Kreuzungsbereich der „Berliner Str.“, „Bexbacher Str.“ und der Straße „Am Zunderbaum“ wurde mangels Zugriffes eine öffentliche Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt. Eine bauliche Nutzung in diesem Bereich war hier demnach nicht möglich. Nach aktuellem Stand besteht allerdings die Möglichkeit diese Flächen miteinzubeziehen, sodass diese nun auch entwickelt werden können.

Der Planungsanlass ergibt sich im vorliegenden Fall daraus, dass Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Zunderbaum“ fortan für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Festgesetzt werden soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Die Umnutzung der Flächen entspricht auch den landesplanerischen Vorgaben, welche für den besagten Bereich ein Vorranggebiet für Gewerbe (VG) ausweisen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich sollen brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen sowie Konversionsflächen in VG vorrangig wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach §

2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst rund 6500 m<sup>2</sup>, liegt im Stadtteil Erbach-Reiskirchen und befindet sich westlich des Kreuzungspunktes der „Berliner Str.“, „Bexbacher Str.“ und der Straße „Am Zunderbaum“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1716/ 15 und 1722/ 18.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt und dient dem Anbau von diversen Obst- und Gemüsearten. Im nordwestlichen Bereich grenzt nach einem Gehölzbestand ein Verwaltungsbau eines Automobilzulieferers an. Weiter nordwestlich hat ein Baustoffhändler und Logistiker seinen Firmensitz. Die östliche Begrenzung wird von der Bundesstraße 423 (Bexbacher Str.) gebildet. Im Westen grenzen dahingegen Gehölzbestände an. Im Süden wird das Plangebiet von der Straße „Am Zunderbaum“ begrenzt. Im weiteren Verlauf schließen sich hier weitere derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an, welche planungsrechtlich jedoch als Industriegebiet einzustufen sind. Die besagten Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 „Industriepark Zunderbaum“.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 ist der Geltungsbereich als Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche und die übrigen umliegenden Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant die oben genannten Flächen mit einem Gewerbegebiet und kann demnach nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird daher für den Bereich des Plangebietes im Parallelverfahren geändert.

### **Anlage/n**

- 1 Bebauungsplanzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung inkl. Umweltbericht (öffentlich)
- 3 Übersichtskarte (öffentlich)