

2021/11/610

öffentlich

Einleitungsbeschluss

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Hr. Banowitz



Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Homburg durch ein externes Planungsbüro

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ständiger Vergabeausschuss (Entscheidung)	02.06.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Homburg durch ein externes Planungsbüro wird beschlossen. Es wird ein europaweites Wettbewerbsverfahren in zwei Stufen durchgeführt.

Sachverhalt

Der Rat der Kreisstadt Homburg hatte zwar bereits in seiner Sitzung am 20.09.2018 die Aufstellung der Teilflächennutzungsplanänderung „Wohnen“ entsprechend § 1 Abs.3 BauGB und § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, das Aufstellungsverfahren ist aber auf Grund vieler zu bearbeitender Grundleistungen in der Verwaltung mit dem vorhandenen Personal in einem vernünftigen Zeitrahmen nicht zu leisten. Da die Landesplanung vor Ausweisung neuer Wohnbaugebiete eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes verlangt, soll nun die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Gänze erfolgen.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) ist mehr als 40 Jahre alt. Der FNP als vorbereitende Bauleitplanung muss an neuere Ziele und Grundsätze der Landesplanung ebenso angepasst werden wie auch an die aktuelle städtebauliche Entwicklungsabsicht. Ebenso hat der FNP elementare Änderungen im Naturschutz- und Baurecht noch nicht durchlebt. Dazu ist nun die Beauftragung eines externen Planungsbüros erforderlich.

Die Arbeitsschritte zur Aufstellung des Flächennutzungsplans umfassen zuerst eine gemarkungsweite Bestandsaufnahme und –analyse der gewichtigen städtebaulichen und umweltrechtlichen Gegebenheiten, die Aktualisierung von Fachplanungen (Verkehr, Einzelhandel, Entwässerung, Klima uvm.) und die Potentialermittlungen für etwaige Nutzungsausweisungen (Wohnen, Gewerbe u.a.).

Kostenschätzung:

Die Gesamtkosten werden, da der Flächennutzungsplan mehrere Jahrzehnte alt (seit 21.05.1981) ist und somit nicht nur viele Teil-Flächennutzungsplanänderungen eingepflegt, sondern auch die fachrechtlichen Rechtsänderungen der letzten Jahrzehnte berücksichtigt und implementiert werden müssen, die Auftragswertgrenze von 214.000,00 € netto überschreiten, sodass ein europaweites Planungsverfahren erforderlich ist.

Anlage/n

- 1 Beschlussauszug Teiländerung FNP Wohnen (öffentlich)



Beschlussauszug

Sitzung des Stadtrates vom 20.09.2018

Öffentlicher Teil

Top 16 Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg - Teiländerung "Wohnen"

Im Zeitraum der langen Gültigkeit des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Homburg (seit 21.05.1981) haben sich insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit veränderte Ansätze entwickelt und es hat sich gezeigt, dass so manches Planungsziel, eine geplante Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und über einen Bebauungsplan zu realisieren, auch nach über 35 Jahren aus den verschiedensten Gründen nicht durchführbar war und ist. Daher ist eine Anpassung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen durch Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan, bzw. durch Modifizierung der Darstellungen im FNP erforderlich.

Um wieder die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu ermöglichen, ist es erforderlich, zunächst die für nicht realisierbar eingestuft geplanten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Ziel der Teilflächennutzungsplanänderung „Wohnen“ ist es daher, durch die Streichung von nicht realisierbaren Wohnbaulandpotenzialen Spielräume für weitere realisierbare Wohnbauflächen, (für die es teilweise schon konkrete Planungsanfragen gibt), nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ zu schaffen.

Um neue Wohnbauflächen in die Planung einbeziehen zu können, ist es zunächst landesplanerisch und bauleitplanerisch erforderlich, einen verbindlichen Planungsbeschluss des Stadtrates zur Rücknahme der nicht mehr realisierbaren geplanten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herbeizuführen.

Eine eingehende Untersuchung von Baulandpotenzialen soll im Rahmen des Verfahrens erfolgen.

Bei der Berechnung nach LEP „Siedlung“ ergeben sich bei Anrechnung der im FNP enthaltenen Reserveflächen noch 622 zu schaffende Wohneinheiten für die Kreisstadt Homburg in den nächsten 15 Jahren.

Reserveflächen, welche nicht mehr realisiert werden sollen und daher als geplante Wohnbaulandpotenziale aus dem Flächennutzungsplan heraus genommen werden sollen, sind (siehe auch: Begründung zur Teiländerung „Wohnen“; Kap. 3.2):

Erbach-Reiskirchen:

W 112/III – Berliner Baugebiet 3. BA;

W 115 – Nördlich der Ludwigstraße;

W 118 – Baldung-Memlingstraße (Restfläche)

Bruchhof-Sanddorf:

W 206/II – Via Regalis 2. BA

Einöd:

W 514 – Hinter dem Friedhof (bebaut)

Kirrberg:

W 606 - Südlich vom Colling

Jägersburg:

W 705 - Bei der alten Kirche; W 706 – Am Eiskeller (Restfläche)

Wörschweiler:

W 801 – Wörschweiler Nord.

Der Stadtrat gibt demnach Wohnbaulandreserven im Umfang von 43,7 ha /874 Wohneinheiten aus dem Flächennutzungsplan auf und beschließt diese Flächen auch nicht bauleitplanerisch zu verwirklichen und andere Darstellungen in Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Hiermit wird eine Voraussetzung erfüllt, dass in Abstimmung mit der Landesplanung andere Wohnbaulandpotenziale festgelegt werden können, bei denen auch Verlagerungen von Wohneinheiten in Stadtteile erfolgen, deren Wohneinheitenkontingent eigentlich erschöpft oder nur in sehr beschränktem Umfang noch vorhanden ist.

Um diese möglichen Wohneinheitenpotenziale zu ermitteln, ist die Wohneinheitenbilanz von den auf den Wohneinheitenbedarf nach LEP Siedlung angerechneten Baulandreserveflächen zu bereinigen.

Es ergeben sich dann insgesamt 1470 zu schaffende Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren.

Zwar erhalten die Stadtteile, Einöd, Kirrberg, Jägersburg und Wörschweiler jetzt auch neue Wohneinheitenkontingente, die aber eine Verwirklichung von geplanten Erschließungsprojekten bei weitem noch nicht zulassen. Daher muss eine Verlagerung der Wohneinheitenkontingente auf diese Stadtteile in Abstimmung mit der Landesplanung erreicht werden.

Als geplante Bauflächen sollen im Rahmen des Verfahrens zunächst folgende 3 Flächen im Stadtgebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, von denen für 2 Flächen bereits Planungen angelaufen sind:

Jägersburg: Am kleinen Hammerloch 2. BA (ca. 166 Wohneinheiten)

Erbach-Reiskirchen: Baldungstraße 1. BA (ca. 16 Wohneinheiten)

Einöd: Gelände ehem. Blitz (Wohnpark Heinrich-Spoerl-Straße 1) (ca. 80 WE)

OB Schneidewind teilt mit, der Ortsrat Kirrberg habe sich gegen die Herausnahme der Fläche W 606 - Südlich vom Colling ausgesprochen, was er allerdings bereits beschlossen habe, als damals die „Schlehhecke“ auf den Weg gebracht worden sei. Er habe den Eindruck, dass die Ablehnung des Ortsrates Kirrberg aus der Verärgerung über die Verzögerungen im Verfahren um das Baugebiet „Schlehhecke“ resultiere, was er nachvollziehen könne. Da es diesbezüglich jedoch nun vorangehe, glaube er, dass der Ortsrat dann auch vom Grundsatz her nichts mehr gegen die Teiländerung habe.

Herr Banowitz informiert in diesem Zusammenhang, dass das langwierige Umlegungsverfahren „Schlehhecke“ mittlerweile abgeschlossen sei und das Bebauungsplanverfahren nun zügig anlaufe.

Die informelle Selbstbindung im W 606 keinen Bebauungsplan mehr aufzustellen, liege durch den vom Vorsitzenden erwähnten Beschluss bereits vor und werde durch den heutigen Beschluss dann auch der Landesplanung mitgeteilt.

RM Anslinger findet, es handele sich bei der Maßnahme um eine gut gemeinte Flickschusterei, die auch gar nicht vermeidbar sei. Der aus dem Jahr 1980 stammende Flächennutzungsplan habe in der Zwischenzeit so viele größere und kleinere Änderungen erfahren, dass er unübersichtlich geworden sei und die Realität nicht mehr abbilde. Dies führe zu Konflikten und Schwierigkeiten und es komme zu Doppel- und Falschinvestitionen. Üblicherweise werde ein Flächennutzungsplan alle 15 Jahre überprüft und fortgeschrieben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Homburg hingegen bilde einen 40 Jahre alten Status quo ab. Eine vorausschauende Stadtplanung könne auf dieser Grundlage nicht gelingen. Beim Bebauungsplan „Heinrich-Spoerl-Straße“ sei dieses Planungsdefizit offensichtlich geworden. Laut Abwägungsbericht wolle die Landesplanung die geplanten 109 Wohneinheiten nicht akzeptieren, weil das Kontingent der Stadt ausgeschöpft sei. Das Ministerium schlage der Stadt Homburg deshalb zu Recht vor, endlich einen neuen FNP aufzustellen. Im Zuge dessen könnten die ganzen Revisionen aufgenommen werden, die zusätzlichen Wohnbauflächen definiert und die Stadtentwicklungsstrategie 2025 endlich in den neuen FNP eingearbeitet werden.

Auf Nachfrage von RM Spaniol erklärt der Vorsitzende, dass bis auf den Ortsrat Kirrberg alle übrigen Ortsräte der Teiländerung einstimmig zugestimmt hätten.

RM Uhl begrüßt die Teiländerung, gibt aber zu bedenken, dass die Ausweisung von Neubaugebieten damit auf wenige Stadtteile begrenzt werde. Aus diesem Grund spricht er sich dafür aus, sich künftig in kürzeren Abständen Gedanken über eine Änderung des FNP zu machen, um bedarfsgerecht Bauland in den einzelnen Stadtteilen ausweisen zu können.

Der Oberbürgermeister stimmt seinen Vorrednern grundsätzlich zu. Er vertritt jedoch die Meinung, dass man sich aufgrund der Haushaltssituation einen komplett neuen Flächennutzungsplanentwurf finanziell derzeit nicht leisten könne. Man werde aber bemüht sein, den FNP immer möglichst zeitnah fortzuschreiben.

Beschluss:

1. Der Rat der Kreisstadt Homburg beschließt die Aufstellung der Teilflächennutzungsplanänderung „Wohnen“ gemäß § 1 Abs.3 BauGB und § 2 Abs.1 BauGB. Die noch dargestellten geplanten Wohnbauflächen im gültigen Flächennutzungsplan sollen als Darstellungen aus dem FNP heraus genommen werden, wie in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss beschrieben. Für diese Flächen soll keine bauleitplanerische Umsetzung dieser Flächen mehr erfolgen.
2. Der Rat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping), um möglichst früh im Verfahren für die weitere Planung wichtige Informationen zu erhalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen bei
1 Enthaltung (Bündnis 90/Die Grünen)

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Homburg, den 9. Juli 2020

Kreisstadt Homburg
Der Oberbürgermeister

