

2021/1357/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro artec Bauprojekte GmbH



Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg", Gemarkung Jägersburg, hier: Aufstellungsbeschluss

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|--|--------------------------|-------|
| Ortsrat Jägersburg (Anhörung) | 24.11.2021 | N |
| Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 02.12.2021 | N |
| Stadtrat (Entscheidung) | 16.12.2021 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg“ in der Gemarkung Jägersburg wird beschlossen.

Sachverhalt

An die Kreisstadt Homburg ist ein Projektentwickler herangetreten, welcher im Bereich des ehemaligen Jägersburger Bahnhofes beabsichtigt, verschiedenen Bauvorhaben umzusetzen.

Eine erste informelle Vorstellung des Projektes hat bereits am 22.09.21 im Ortsrat Jägersburg stattgefunden.

Geplant ist ein Service-, Pflege- und Demenzzentrum zu errichten.

Das genaue Bauvorhaben wird im Bauausschuss durch das planende Büro vorgestellt.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig, da das Plangebiet im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt.

Zur Realisierung des Gesamtprojektes muss deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es demnach, ein solches Bauvorhaben an diesem Standort zu ermöglichen. Dazu soll im Bebauungsplan eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Anlage ist über die Bahnhofstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung innerhalb des Gebietes soll mittels Privatwegen organisiert werden.

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 Teilweise als gemischte Baufläche, als Fläche für Bahnanlagen sowie als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) dargestellt.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Jägersburg: 1589/32, 1589/34, 1589/36, 1589/39 und eine Teilfläche von 1608.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 20.000 m².

Schutzgebiete:

Direkt westlich abgrenzend an das Plangebiet liegt ein Landschaftsschutzgebiet.

In unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Geltungsbereichs liegen ein Naturschutzgebiet, ein FFH-Gebiet sowie ein Vogelschutzgebiet.

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) aufgestellt werden.

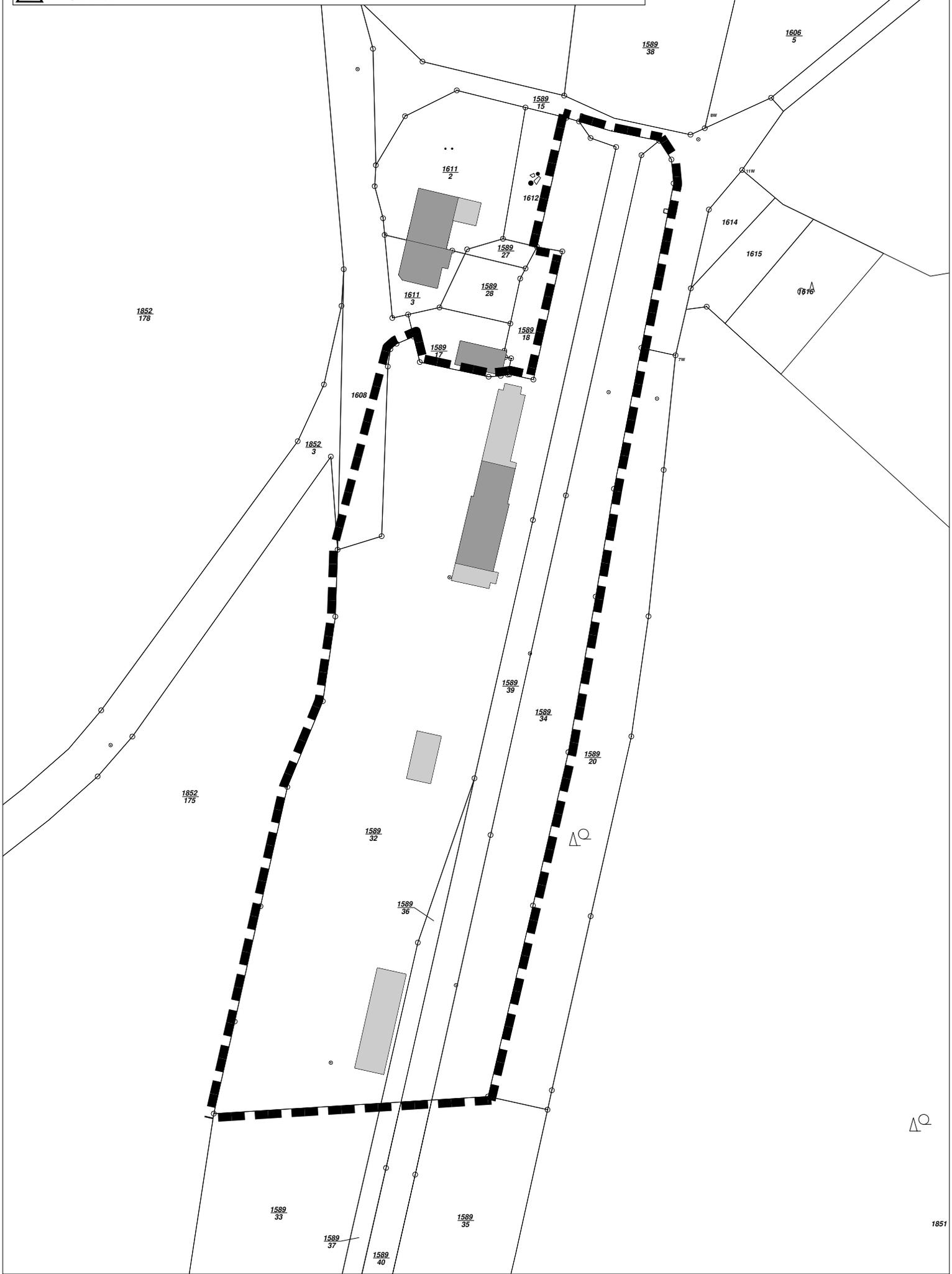
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)

Geltungsbereich Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg"

N
△ o. M.



Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Jägersko