

2020/703/610-01-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz, Agsta Umwelt



Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Zunderbaum" 1. Änderung, Gemarkung Erbach-Reiskirchen - Entwurf

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	17.03.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	31.03.2022	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum, 1. Änderung“ 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 wird für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum, 1. Änderung“ eine Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche dargestellt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist bei Ausweisung des beabsichtigten Gebietes nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren teilgeändert.

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

Gegenstand der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

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.

Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes hat der Stadtrat am 12.09.2019 beschlossen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum“. Die Fläche ist rund 6.500 m² groß und liegt im Stadtteil Erbach-Reiskirchen. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Teiländerung sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2019 bis zum 02.12.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.10.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde gemeinsam für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Das Ergebnis ist in einer Tabelle (Anhang) dargestellt. Es wurden Hinweise vorgebracht, welche in die Planunterlagen aufgenommen wurden. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) wurde ein Lärmgutachten sowie ein Hydrogeologisches Gutachten für das Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse daraus sind in die Planung eingeflossen.

Im Bau- und Umweltausschuss am 27.08.2020 wurde ein Verkehrsgutachten gefordert. Dieses Verkehrsgutachten liegt nun vor (Anlage). Die Ergebnisse davon sind in die Planung eingeflossen.

Verkehrsplanerische Gesamtbeurteilung:

„Mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrliche Wirkung und die Machbarkeit des Vorhabens einer Tankstelle am Zunderbaum aufgezeigt. Mit einem tatsächlichen Neuverkehr der Tankstelle von 145 Kfz/24h liegt das Verkehrsaufkommen der Tankstelle deutlich unter dem Verkehrsaufkommen anderer gewerblicher Nutzungen an dieser Stelle. Am Knotenpunkt mit der B423 führt der Tankstellenverkehr zu einer Steigerung von 2 %. Hierbei wurde die Prognosesituation inkl. der Entwicklungen am Zunderbaum betrachtet.

Auch der eigentliche Anschluss der Tankstelle an die Straße Am Zunderbaum ist unter Berücksichtigung des gesamten Neuverkehrs an dieser Stelle leistungsfähig machbar.

Bei der inneren Erschließung gilt es diese so zu konzipieren, dass vor den Zapfsäulen ein zusätzlicher Stauraum für mindestens je 2 Pkw und 1 Lkw je Zapfsäulenreihe gibt. Anhand verschiedener Testentwürfe wurde

aufgezeigt, wie sich eine optimierte interne Organisation darstellen könnte, ohne dass die Straße Am Zunderbaum beeinträchtigt wird.“

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Umweltbericht (öffentlich)
- 5 Kurzsynopse (öffentlich)
- 6 Hydrogeologische Stellungnahme (öffentlich)
- 7 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)
- 8 Verkehrsgutachten (öffentlich)