

2020/703/610-01-02

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



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

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Ö / 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.

Da das Hydrogeologische Gutachten aufgrund des geplanten Vorhabens „Tankstelle“ erstellt werden musste und diese Nutzung nun nach der Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss am 17. März ausgeschlossen wurde, ist das Hydrogeologische Gutachten obsolet und nicht mehr Gegenstand der Planung.

Das im Bau- und Umweltausschuss am 27.08.2020 geforderte und daraufhin erstellte Verkehrsgutachten für die Nutzung „Tankstelle“ ist ebenfalls mit Ausschluss dieser Nutzung hinfällig und wird somit nicht weiter in der Planung betrachtet.

Das Schalltechnische Gutachten für das Gewerbegebiet behält seine Gültigkeit.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Umweltbericht (öffentlich)

- 5 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)
- 6 Kurzsynopse (öffentlich)