

2023/0097/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz und Büro Agsta



Bebauungsplan "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. BA", Gemarkung Homburg, hier: Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	30.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

- a. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. BA“ in der Gemarkung Homburg 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

Der Stadtrat hat am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Forums“ beschlossen.

Das ehemals gewerblich-industriell genutzte Gelände der DSD liegt bereits seit Jahren brach. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gelände westlich des Rathauses einer neuen Nutzung zuführen zu können. Die Gebäude und Anlagen der ehemaligen industriellen Vornutzung befinden sich zwischenzeitlich bereits im Rückbau. Die Vorgaben des planbegleitend erstellten Sanierungsplans nach §13 BBodSchG werden hierbei berücksichtigt. Das gesamte Areal des Geltungsbereiches ist rund 29 ha groß.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden frühzeitig mit Schreiben vom 11.12.2017 an der Planung beteiligt.

Innerhalb dieses Areals erfolgte zunächst die Überplanung eines ersten Teilbereiches, welcher die Bestandsgebiete an der Beeder Straße und der Entenmühlstraße ausspart. Dieser erste Teilbereich umfasst eine Fläche von rund 19 ha.

Der Entwurf zu diesem 1. Teilbereich wurde am 12.02.2020 vom Stadtrat gebilligt.

Daraufhin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020 an der Planung beteiligt. Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden Synopse im Anhang aufgeführt. Die Beteiligung wird im Zuge der noch ausstehenden öffentlichen Auslegung wiederholt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.08.2021 bis einschließlich 31.08.2021 statt.

Aufgrund der Größe und Historie des Plangebietes ergeben sich für Teilbereiche des Geltungsbereiches unterschiedlich restriktive Anforderungen an die Planung. Aus diesem Grund wurde im Laufe des Planungsprozesses entschieden, den Bebauungsplan in zwei getrennten Bauabschnitten zur Satzung zu bringen, um die Stadtentwicklung in den weniger restriktiven Teilbereichen bereits voranzutreiben. Der vorliegende 1. Bauabschnitt umfasst zwei Teilflächen (östliche und westliche Teilbereiche) mit einer Größe von insgesamt 5,85 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche befindet sich derzeit im Privateigentum.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diejenigen Flächen, die künftig mit anderen als einer gewerblichen Nutzung belegt werden sollen, ist daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher für den östlichen Teilbereich des Plangebietes geändert. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im Plangebiet sind Altlasten vorhanden. Eine Altlastenuntersuchung sowie ein Sanierungsplan wurden erstellt. Der Bescheid für den Sanierungsplan ist bei der Stadt Homburg eingegangen und liegt nun vor (Anlage).

Weiterhin wurden für das Gebiet eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage).

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Umweltbericht (öffentlich)
- 4 Altlastenuntersuchung_2004 (öffentlich)
- 5 Altlastenuntersuchung_2016_Teil 1 (öffentlich)
- 6 Altlastenuntersuchung_2016_Teil 2 (öffentlich)
- 7 Grundwasseruntersuchung_2018 (öffentlich)
- 8 Schalltechnisches Gutachten_2023 (öffentlich)
- 9 Verkehrsuntersuchung_2021 (öffentlich)
- 10 Verkehrsuntersuchung_Aktualisierung 2023 (öffentlich)

- 11 Sanierungsplan_Teil 1 (öffentlich)
- 12 Sanierungsplan_Teil 2 (öffentlich)
- 13 Sanierungsplan Bescheid (nichtöffentlich)
- 14 Synopse Stellungnahmen (öffentlich)