

2024/0554/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Missy; Büro Agsta



Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2.BA", Gemarkung Homburg, hier: Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Homburg (Anhörung)	02.12.2024	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	03.12.2024	N
Stadtrat (Entscheidung)	19.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. 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 12.02.2020 die Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ beschlossen sowie den Entwurf gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Vorgriff, gemeinsam mit dem Bebauungsplan, bereits im Dezember 2017 durchgeführt.

Zunächst erfolgte die Überplanung dieses 1. Teilbereiches, der die Bestandsgebiete an der Beedener Straße und Entenmühlstraße ausspart. Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 19 ha.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden 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 zur Teiländerung 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 „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ in zwei getrennten Bauabschnitten zur Satzung zu bringen, um die Stadtentwicklung in den weniger restriktiven Teilbereichen bereits voranzutreiben. Der Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. Bauabschnitt“ umfasst den Kern des Gesamtgebietes.

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen einer gewerblichen Baufläche, die künftig mit anderen als einer solchen Nutzung belegt werden sollen, geändert.

Zukünftig ist die Darstellung im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche vorgesehen, um für den Bebauungsplan die Grundlage zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes zu geben. Ursprünglich war hier die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Für das Quartier soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, sich entsprechend der stadtkernnahen Lage zu einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, etc. zu entwickeln. Im nordwestlichen Teil des Gebietes ist die Darstellung eines Sondergebietes vorgesehen, um hier die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels zu ermöglichen. Im nördlichen Teil soll die Darstellung als gewerbliche Baufläche wie im jetzige Flächennutzungsplan entsprechend bleiben.

Für den Bereich der Ortsumgehung (B 423) werden ebenfalls Bauflächen dargestellt, um eine bauliche Entwicklung vorzubereiten für den Fall das eine Realisierung der Ortsumgehung nicht eintreten könnte. Eine Darstellung als Verkehrsfläche ist nicht zwingend notwendig, da Verkehrsflächen auch innerhalb von Baugebieten realisiert werden können.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Teiländerung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

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

- 4 Synopse Stellungnahmen (öffentlich)
- 5 Auswirkungsanalyse Einzelhandel (öffentlich)
- 6 Orientierende Grundwasseruntersuchung (öffentlich)
- 7 Altlastengutachten 2004 (öffentlich)
- 8 Altlastengutachten 2004 Anlage (öffentlich)
- 9 Altlastengutachten 2016 (öffentlich)
- 10 Altlastengutachten 2016 Anlage (öffentlich)
- 11 Sanierungsplan (öffentlich)
- 12 Antrag auf Verbindlichkeit (öffentlich)
- 13 Änderungsbescheid Verbindlichkeitserklärung (öffentlich)