

**2025/0869/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Frau End (Büro Kernplan)



## **Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg - Teiländerung "Wohnen", hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Beeden (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Bruchhof-Sanddorf (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Einöd (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Erbach (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Homburg (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Kirrberg (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Reiskirchen (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Schwarzenbach (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsrat Wörschweiler (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtrat (Entscheidung)	11.12.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Das Wohnbauflächenkonzept wird gebilligt
- b) Die Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Wohnen“ wird beschlossen

### **Sachverhalt**

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den zentralen städtebaulichen Aufgaben einer Kommune. Potenzielle Bau- bzw. Entwicklungsflächen wurden allerdings schrittweise aufgebraucht oder sind aufgrund verschiedener Restriktionen bzw. veränderten städtebaulichen Entwicklungszielen nicht (mehr) entwickelbar. Es verbleiben demnach kaum mehr Möglichkeiten zur weiteren Siedlungsentwicklung in Homburg. Gleichzeitig steigen die Preise für Häuser bzw. Wohnbauland an. Infolgedessen sind BürgerInnen nicht mehr an den jeweiligen Standort gebunden und wandern stattdessen in umliegende Städte und Gemeinden mit entsprechenden Angeboten ab. In letzter Konsequenz hat dies auch negative Folgen für die Wohn-, Arbeits- und Versorgungssituation vor Ort sowie das Image der Kreisstadt Homburg. Um diesen Entwicklungen vorzubeugen und auch langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot bereitstellen zu können, bedarf es einer Auseinandersetzung mit den

Gegebenheiten vor Ort und einer strategischen Planung mit Blick auf die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung innerhalb der Stadt. Dies umfasst sowohl das Vorhandensein von möglichen Entwicklungsflächen als auch die Kenntnis über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Auf Basis dessen kann eine nachfrage- und bedarfsorientierte Ausweisung und Entwicklung von Wohngebieten erfolgen.

Da unter anderem die derzeit noch geltenden rechtlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebene (Landesentwicklungsplan Siedlung (2006) und Umwelt (2004), Überarbeitung von Schutzgebietskulissen) aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nur noch bedingt die aktuelle Situation vor Ort widerspiegeln bzw. bei den bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen nicht berücksichtigt sind, hat die Stadt Homburg demnach die Untersuchung der bisherigen Entwicklung und aktuellen Situation vor Ort sowie die planerische Auseinandersetzung mit möglichen Strategien der Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Stadtgebiet veranlasst. Mit der Erstellung dieses Wohnbauflächenkonzeptes wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Der Entwurf des Wohnbauflächenkonzeptes inkl. der ermittelten Wohnbedarfe wurde im weiteren Verlauf in einem gemeinsamen Termin mit der Landesplanung abgestimmt und kann somit künftig als strategischer Rahmen sowie Entscheidungsgrundlage für die Wohnbauflächenentwicklung dienen.

Aufbauend auf dem Wohnbauflächenkonzept soll in einem ersten Schritt zunächst der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg teilgeändert werden. Hiermit verbunden ist sowohl die Rücknahme bestehender, nicht mehr entwickelbarer Wohnbaureserveflächen als auch die Ausweisung neuer, potenziell geeigneter Wohnbauflächen entsprechend dem ermittelten Bedarf. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben geschaffen und auf Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet.

Der jetzige Beschluss ersetzt den Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung der Teilflächennutzungsplanänderung "Wohnen" vom 20.09.2018.

Gegenstand der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist, aufbauend auf dem Wohnbauflächenkonzept der Kreisstadt Homburg, die Rücknahme bestehender Wohnbaureserveflächen sowie Darstellung neuer geplanter Wohnbauflächen, um die zukünftige Wohnraumentwicklung der Kreisstadt Homburg planerisch vorzubereiten.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entsprechen dem gesamten Stadtgebiet und sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nach Abschluss

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erstellt.

Ausgestaltung und weitere Einzelheiten der Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden im weiteren Verfahren geklärt. Gem. § 4b BauGB werden, insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten (hier: Erstellung von Bauleitplanentwurf mit Begründung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) an die Kernplan GmbH, Illingen, übertragen.

In der gemeinsamen Sitzung aller Ortsräte wird das Wohnbauflächenkonzept durch das Büro Kernplan vorgestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Wohnbauflächenkonzept (öffentlich)