

Beschlussauszug

aus der
Sitzung des Orsrates Erbach
vom 03.12.2025

Top 2 Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg - Teiländerung "Wohnen", hier: Aufstellungsbeschluss

Frau End und Herr Jung vom Büro Kernplan erläutern den Sachverhalt anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen.

ORM Burgard fragt, welche Strategie es hinsichtlich der Baulücken gebe, wenn Eigentümer ihre freien Flächen nicht bebauten, sodass die Baulücken geschlossen werden könnten. Beispielsweise gebe es eine im Berliner Wohnpark.

Herr Banowitz antwortet, dies sei ein allgemeines Problem, zu dem man im Vorfeld bereits mit dem Büro Kernplan gesprochen habe. Das Baugesetzbuch enthalte zwar ein Baugebot nach § 175, dieses sei jedoch durch das Bundesverwaltungsgericht faktisch kaputt gemacht worden, insbesondere mit Blick auf die Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG). Insgesamt habe es drei Versuche gegeben, solche Grundbesitze zu besteuern, diese seien gescheitert. In Landau gebe es hierzu kommunale Satzungen, wonach Abgaben zu zahlen seien, wenn Grundstücke nicht bebaut würden. Bayern, Baden-Württemberg und Sachsen verfolgen den Weg, nur noch Bebauungspläne im städtischen Eigentum aufzustellen. Diesen Weg wolle die Stadt jedoch nicht gehen, man entwickle nur noch im eigenen Eigentum, entscheide dort über Entwicklung und Bebauung, wie etwa beim Berliner Wohnpark. Dadurch habe man entwicklungsunbeeinflusste und relativ geringe Baulandpreise oder die Eigentümer erklärten vertraglich, diesen Weg mitzugehen. Für die bestehenden Bebauungspläne bzw. Baurechte kenne er jedoch keinen einzigen Weg, außer, den Eigentümern ein Angebot zu machen. Eine Enteignung oder ein Zwang zum Bauen sei nicht möglich.

OB Forster sagt, dieses Problem bestehe an vielen Stellen in Homburg. Das Einzige, was man überlegt habe, sei die Einführung einer Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke, hiervon habe man bislang abgesehen. Man könne dies jedoch im Stadtrat erneut überlegen und beraten, ob ein solches Instrument künftig eingesetzt werden könne, um die Bereitschaft zum Bauen zu erhöhen. Wenn der Landesentwicklungsplan vorgebe, dass zunächst Baulücken zu schließen seien, könne man in naher Zukunft darüber nachdenken.

OV Uhl fragt in Bezug auf die Baulücken, ob diese bereits geprüft worden seien. Beim Blick auf die Karte von Erbach fielen ihm weitere Flächen ein, möglicherweise handele es sich dabei jedoch nicht um Baulücken, sondern um unbebaute Grundstücke. Es müsse mehr rote Punkte geben. Des Weiteren fragt er, wenn man

in dieses Verfahren mit dem Wohnraumkonzept einsteige, das letztlich in einen neuen Flächennutzungsplan und ein Wohnbauflächenkonzept münde, wie damit umgegangen werde, falls möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt ein neuer Landesentwicklungsplan im Bereich Siedlung in Kraft trete und nochmals Änderungen verlange, die das gesamte Verfahren obsolet machen könnten.

Herr Banowitz sagt, der Landesentwicklungsplan müsse die Stadt beachten, hierbei handele es sich um das Gegenstromprinzip. Die Stadt habe im Gegenzug die Ziele der Landesplanung und der Raumordnung zu berücksichtigen. Dies sei sehr schwierig und ein Grund dafür, dass der Flächennutzungsplan so alt sei. Der Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 basiere auf Zahlen aus dem Jahr 1990 zum demografischen Wandel. Wäre die Stadt mit dem Flächennutzungsplan schneller, habe der neue Landesentwicklungsplan den Plan der Stadt zu beachten. Seien diese mit dem Landesentwicklungsplan schneller, seien von der Stadt die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hier greife zwar das Windhundprinzip, dennoch müsse man sich stets mit der Landesplanungsbehörde ins Benehmen setzen.

Die Planungshoheit liege bei der Kommune gemäß Art. 28 Abs. 2 GG, auch wenn man aufgrund aller zu beachtenden Vorgaben und Restriktionen einen anderen Eindruck haben könne. Es sei letztlich auf zwei Themen heruntergebrochen worden, nämlich den Einzelhandel und die Wohneinheiten, bei denen die Landesverwaltung mitspreche. Das, was nun auf dem Papier stehe, sei mit der Landesplanungsbehörde vorab abgestimmt worden. Im Internet finde man zudem das neue Landesplanungsgesetz, in dem auf Vorgaben zu Wohneinheiten vollständig verzichtet werde, sodass die Kommunen freie Hand haben. Die derzeitige Landesplanung stamme aus dem Jahr 2010 und befinde sich seit 16 Jahren im Verfahren. Wenn das Gesetz durch den Landtag gehe, profitiere man voraussichtlich nicht bereits im kommenden Jahr.

Herr Jung antwortet ergänzend, es könne durchaus sein, dass es in den Stadtteilen mehr Baulücken gebe, als vermerkt seien. Dies liege an den Definitionen der anzurechnenden Baulücken im Landesentwicklungsplan. Baulücken in Bebauungsplänen und Satzungsgebieten seien anzurechnen, Baulücken im ungeplanten Innenbereich jedoch nicht. Das bedeute, dass außerhalb von Bebauungsplangebieten und Satzungen vorhandene Baulücken zwar existierten, in der Herleitung jedoch nicht relevant seien.

OV Uhl sagt, Erbach habe bereits einige Umbrüche zu verkraften gehabt, unter anderem signifikante Arbeitsplatzverluste sowie die Schließung ganzer Werke. Nun sei vermutlich damit zu rechnen, dass in den nächsten Monaten und Jahren weitere maßgebliche Flächen frei würden, dies heute allerdings noch nicht final vorhergesagt werden könne. Er erwähnt, dass Michelin bereits abgebaut habe und signifikante Teile des Werks leer stünden, Bosch ein Werk schließen wolle und Schaeffler bereits geschlossen habe. Zudem gebe es Gerüchte, dass auch das Werk im Bereich der Hasenäckerstraße möglicherweise irgendwann wegfallen könnte. Gleichzeitig stehe das Gelände der ehemaligen Höfer-Kaserne vor diversen Umbrüchen. Er fragt, inwieweit diese Aspekte in die Planungen eingeflossen seien bzw. perspektivisch berücksichtigt werden könnten. Gleichzeitig begrüße er, dass

man sich von der Umsetzung des noch vorgesehenen dritten Bauabschnitts des Berliner Wohnparks trennt, da dies angesichts der aktuellen Gegebenheiten hilfreich sei. Dieser Bauabschnitt hätte rund 600 Wohneinheiten ermöglicht, eine Zahl, die in der Gesamtbetrachtung der Stadt berücksichtigt werde. Dennoch sei der Bedarf im Stadtteil Erbach mit dem vorgesehenen Konzept bei weitem nicht gedeckt. Daher erkundigt er sich, wie künftig mit den Brownfields und gegebenenfalls mit weiteren Gebieten im Wandel umgegangen werden solle.

OB Forster teilt mit, selbstverständlich mache man sich hierzu Gedanken. Man habe die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzepts in Auftrag gegeben und befinde sich derzeit in der Ausarbeitung, um zu klären, wie mit solchen Flächen künftig umgegangen werden könne. Man versuche, über das Planungsrecht wieder die Steuerung zu übernehmen, da es sich nicht um städtische Flächen handle. Hier stehe man noch am Anfang. Es gebe bereits Gespräche mit den Eigentümern, die städtebaulichen Überlegungen müssten jedoch noch mit allen Ratsmitgliedern beraten werden. Das Verfahren sei in Gang gesetzt und man kümmere sich um diese Angelegenheiten. Eine Einbeziehung dieser Flächen sei bislang noch nicht erfolgt, zumal es sich um Industrie- und Gewerbeflächen handle.

OV Uhl fragt, ob die Potenzialflächen auf mögliche Schadstoffbelastungen geprüft und untersucht worden seien und ob dies Einfluss auf die Priorisierung habe.

Herr Banowitz antwortet, man befasse sich mit diesem Thema, wenn man sich intensiv mit der jeweiligen Fläche beschäftige. Falls man zuerst die Prioritäten drei und vier beschließen wolle, könne man dies tun, dies sei jedoch nur ein Vorschlag für eine Reihenfolge.

Der Vorsitzende ergänzt, dass es auch noch Veränderungen geben werde.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: zu a) und b) jeweils einstimmig