

2025/0948/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Büro Agsta



Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2.BA", Gemarkung Homburg, hier: Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen sowie Beschluss der Teiländerung

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Homburg (Anhörung)	26.01.2026	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	27.01.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	10.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

a) Es wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahme gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen.

b) Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2.BA“ wird beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt

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 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.

Am 19.12.2024 wurde der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat beschlossen.

Die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 19.05.2025 statt. Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen liegen dem Stadtrat mit dem in der beiliegenden Beschlussvorlage dargestellten Ergebnis zur Abwägung vor.

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 geplanten 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.

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Hinweis zur Ergänzungsvorlage: Aufgrund der Einstellung des Planfeststellungsverfahrens (Neubau der Bundesstraße 423 – Ortsumgehung Schwarzenbach und Schwarzenacker) wurden die Unterlagen entsprechend angepasst. Ebenso wurden noch die Synopsen aus den vorherigen Beteiligungsrunden aus den Jahren 2020 und 2021 sowie das schalltechnische Gutachten ergänzt .

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Umweltbericht (öffentlich)
- 4 Synopse Stellungnahmen aus 2020 (öffentlich)
- 5 Synopse Stellungnahmen aus 2021 (öffentlich)
- 6 Synopse Stellungnahmen aus 2025 (öffentlich)
- 7 Auswirkungsanalyse Einzelhandel (öffentlich)
- 8 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)
- 9 Sanierungsplan (öffentlich)
- 10 Antrag auf Verbindlichkeit (öffentlich)
- 11 Änderungsbescheid Verbindlichkeitserklärung (öffentlich)