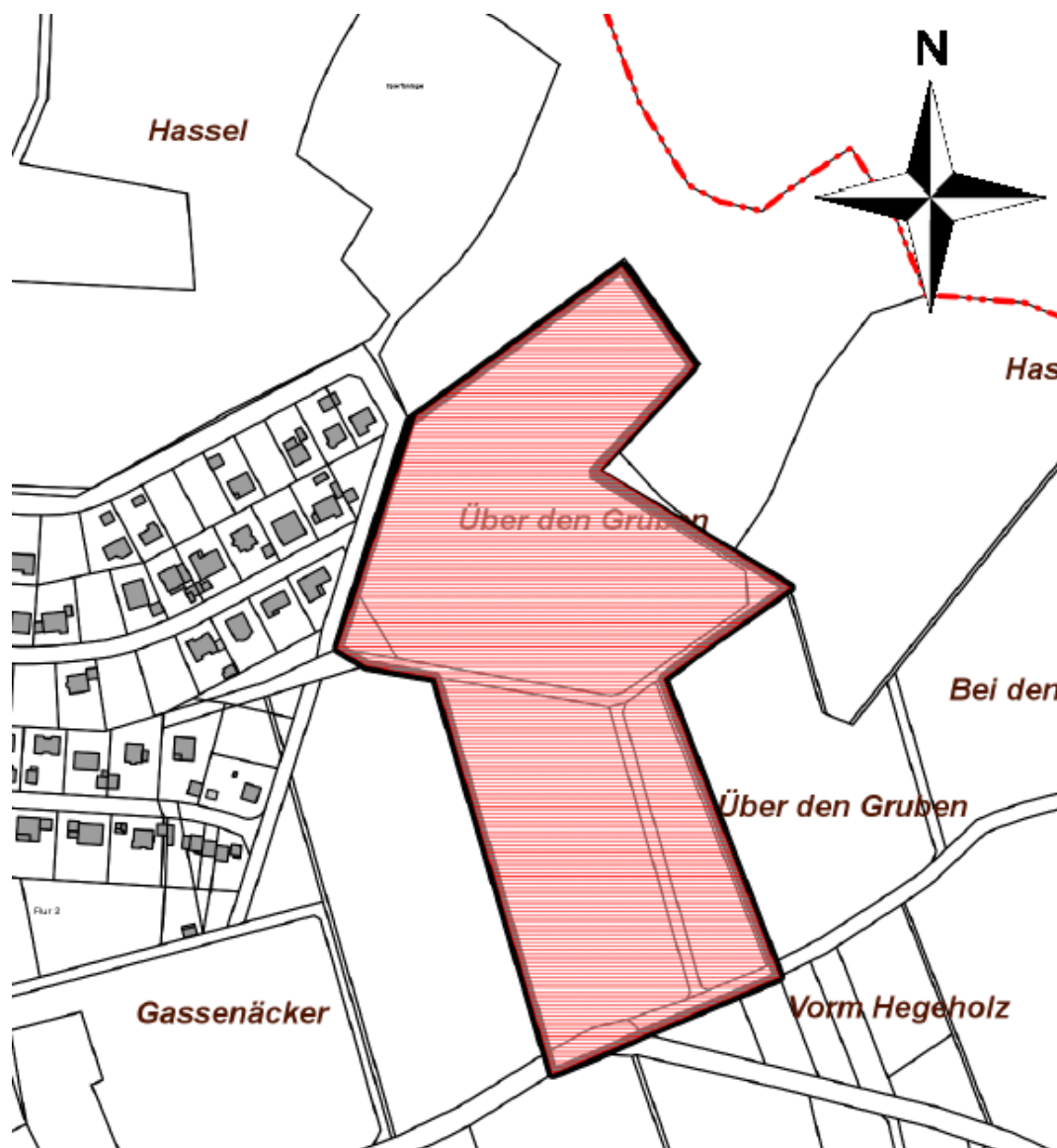




Begründung

- Entwurf -

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3
der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Welferode



Aufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3

Stand 17.01.2023



Inhalt

1	ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Begründung	3
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3.1	Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Bebauungsplan	5
3.3	Regionalplan Nordhessen 2009	5
3.4	Landschaftsrahmenplan	5
3.5	Flächennutzungsplan	6
3.6	Landschaftsplan	6
3.7	Schutzgebietsausweisungen	7
3.8	Altlasten	7
4	PRIVATE BELANGE	7
5	PLANUNG	8
6	UMWELTBERICHT	8



1 Zielsetzung und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat in ihrer Sitzung am 31. März 2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Stadtteil Welferode beschlossen, öffentlich bekannt gemacht am 15. April 2022. Die Stadt setzt mit diesem Beschluss die im Flächennutzungsplan dargestellte Reduzierung von Sonderbauflächen im Gemeindegebiet um. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll nunmehr dem in § 8 Abs. 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan nachgekommen werden.

1.2 Begründung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Stadtteil Welferode folgt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Im gültigen Flächennutzungsplan von 2014 wird u. a. formuliert:

Ziele der zukünftigen Siedlungsplanung

Nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt werden Sondergebiete, deren ursprünglicher Planungszweck entfallen oder nicht realisiert werden konnte und für die ein absehbarer Bedarf nicht mehr besteht.

Im Flächennutzungsplan wurden entsprechend ca. 16,8 ha Sonderbauflächen herausgenommen, die im bis dahin gültigen Flächennutzungsplan dargestellt waren und/ oder für die Bebauungspläne vorhanden sind. Hierzu gehört auch die Fläche dieser Aufhebung im Stadtteil Welferode.

Für die Flächen ist seit dem 07.12.1995 der Bebauungsplan Nr. 3 gültig mit der Ausweisung „sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO –Gebiet für Fremdenbeherbergung, Sporthotel mit Restaurantbetrieb und Tagungszentrum-“. Die Flächen sind allerdings bis heute weder bebaut noch liegen Bauanträge vor. Eine Herausnahme aus dem Bebauungsplan ist daher unter Berücksichtigung der o. g. Ziele des Flächennutzungsplanes geboten.

Standortalternative

Da es sich um eine Aufhebung handelt, sind Alternativen nicht zu prüfen.



2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt am östlichen Ortsrand von Welferode. Westlich an den Bebauungsplan Nr. 3 (Aufhebung) grenzt das Neubaugebiet an.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Welferode, Flur 2, Flurstück Nr. 45, 46, 47/16 (teilw.), 69/4, Flur 3 Flurstück 13 (teilw.), 14, 76

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 2,6 ha**.

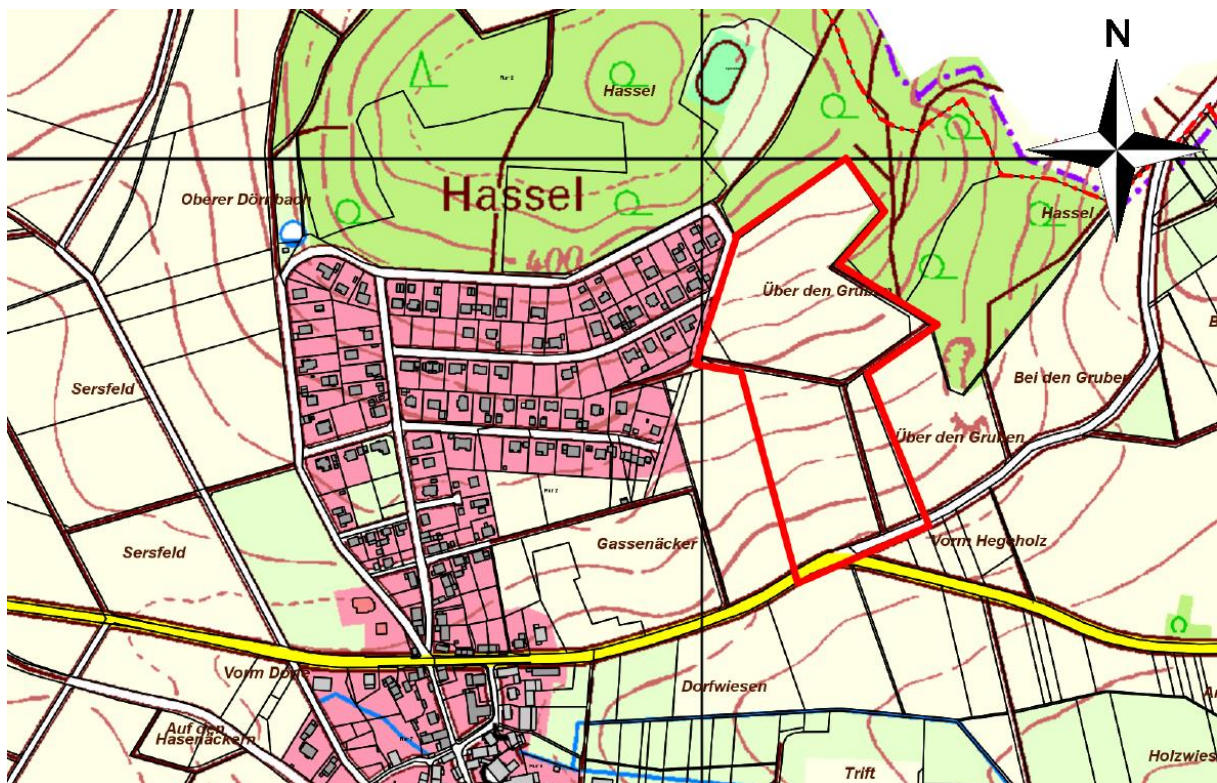


Abb. 1 - Lageplan (Auszug aus TK 25000)

3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Besitz. Eingeleitete Planungen oder Bauvoranfragen für die Flächen sind nicht bekannt. Am 31.03.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Stadtteil Welferode beschlossen.



3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 für den Stadtteil Welferode stammt aus den 1990er Jahren, er wurde am 07.12.1995 rechtsverbindlich.

Der Plan mit einer Größe von ca. 2,60 ha weist ein Sonstiges Sondergebiet –Gebiet für Fremdenbeherbergung, Sporthotel mit Restaurantbetrieb und Tagungszentrum- aus. Weiterhin sind ein Tennisplatz, Erschließungsstraßen und Stellplätze für PKW`s und Busse ausgewiesen.

Die Fläche der Aufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Erschließungsmaßnahmen für die Sonderbauflächen des Aufhebungsgebietes sind nicht geplant oder durchgeführt worden.

3.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Aufhebungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. (Abb. 2) Die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Homberg (Efze) mit der Regionalplanung abgestimmt, sie entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

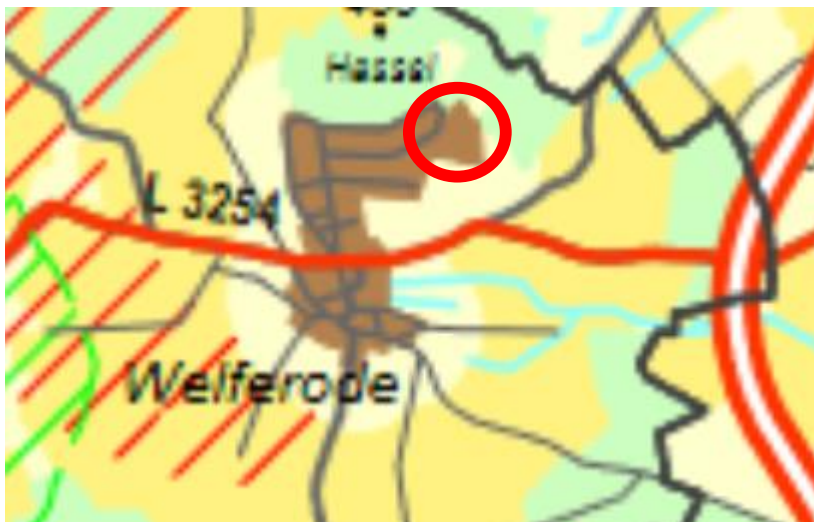


Abb. 2 - Auszug Regionalplan Nordhessen

3.4 Landschaftsrahmenplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplanes sind für den Planungsbereich keine Maßnahmen dargestellt.



3.5 Flächennutzungsplan

Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Sondergebiet – Aufgabe von bisher dargestellten Sondergebieten dargestellt. Die Aufhebung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

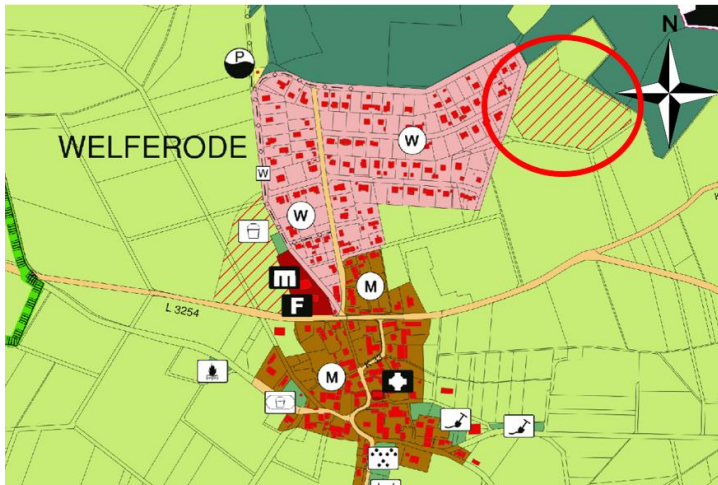


Abb. 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.6 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Homberg (Efze) von 2001 weist die Planungsfläche als Eingriffsfläche aus. Es ist geplant den Landschaftsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) neu aufzustellen, dabei werden die aktuellen Planungen berücksichtigt.

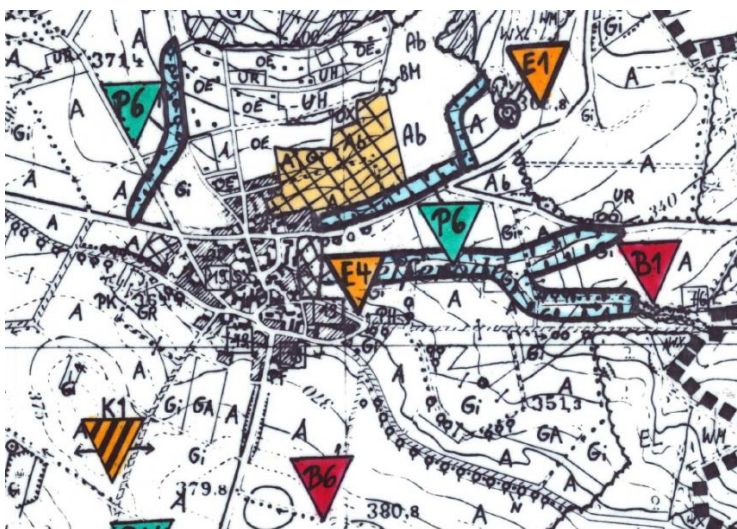


Abb. 4 – Auszug aus dem Landschaftsplan Homberg



3.7 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht und außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten.

3.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

4 Private Belange

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes können Wertminderungen der betroffenen Grundstücke eintreten. Diese können Entschädigungsforderungen der Eigentümer auslösen, sofern bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. § 42 BauGB beschreibt diese Fälle in den Absätzen 2 bis 4:

§ 42 BauGB Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

- (2) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.*
- (3) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.*
- (4) *Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt*

Die in Abs. 2 genannte Frist von 7 Jahren ist vorliegend bereits deutlich überschritten. Die derzeit verwirklichte Nutzung besteht aus der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Ackerbau, die durch die Aufhebung nicht berührt wird. Auch „...*die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, ...*“ werden durch die Planung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Über die im Rahmen möglicher Entschädigungsansprüche erwogenen Belange hinausgehende private Belange sind nicht ersichtlich. Das dargestellte städtebauliche Interesse an der Aufhebung überwiegt insofern.



5 Planung

Die Planung sieht vor, dass für das Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Stadtteil Welferode aufgehoben werden. Zukünftige Bauabsichten sind dann nach dem § 35 BauGB zu bewerten.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch die zukünftige Anwendung des § 35 BauGB wird eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sollen auf einer Fläche von ca. 2,13ha die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Stadtteil Welferode, Sonstiges Sondergebiet „Gebiet für Fremdenbeherbergung, Sporthotel mit Restaurantbetrieb und Tagungszentrum, nicht mehr gültig sein. Die Fläche wird wieder Außenbereich und ist bei zukünftigen Bauabsichten nach dem § 35 BauGB zu bewerten. Durch die Planung sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden, der die Fläche bereits als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Innenbereiche vor allem in den Stadtteilen sollen gestärkt und zusätzliche Flächenversiegelungen im Außenbereich möglichst gering gehalten werden.



6.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativenprüfung nicht möglich.

6.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung (BIL) aus Witzenhausen erstellt und ist als Anlage beigefügt.

Homberg (Efze), den

Dr. Nico Ritz
Bürgermeister