

Schnappauf | An der Raiffeisenkasse 3 | D-34576 Homberg

Per Fax 05681- 994-299

Per Email info@homberg-efze.de

An den Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)
Rathausgasse 1
34576 Homberg (Efze)

E delf1@schnappauf.de

T 0 56 84 - 93 00 26

F 0 56 84 - 93 00 28

Altes Pfarrhaus Wernswig
An der Raiffeisenkasse 3
D 34576 Homberg (Efze)

30. April 2018

Aufstellung einer Änderung Nr 1. zum Bebauungsplan Nr. 31 der Kreisstadt Homberg (Efze)

hier: Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

fristgerecht reiche ich die folgenden Bedenken ein.

1. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist nicht dargelegt und nachvollziehbar begründet.

Zur Beurteilung der Erforderlichkeit i.S. von § 1 Abs. 3 sind in erster Linie objektive, der Planungsentscheidung der Gemeinde vorgegebene Kriterien maßgebend.

Anhand des § 1 Abs. 3 ist zu beurteilen,

ob überhaupt ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden soll;

- welche Planalternativen und Alternativen der Planung in Betracht kommen;

- für welchen Bereich der Bebauungsplan gelten soll;

- ob der Bebauungsplan als einfacher oder als qualifizierter Plan aufgestellt werden soll;

- welche Festsetzungen getroffen und einander zugeordnet werden sollen;

- welchen Grad der Konkretisierung und Differenzierung die einzelnen Festsetzungen und damit der Plan insgesamt haben sollen.

2. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen sobald er für die geordnete Entwicklung der Stadt notwendig ist.

2009 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur 127. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung einer Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 31 gleichlautend begründet und gefasst.

Aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss von 2009 ergibt sich keine Notwendigkeit für den Bebauungsplan. Dort heißt es lediglich

„Der Eigentümer des im Abgrenzungsplan dargestellten Fläche möchte einen Teil des bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals zwischen Schmückebergsweg und Adam Krafft-Weg mit zwei Wohnhäusern bebauen. Eine Teilfläche wird bereits gewerblich genutzt. Das Plangebiet umfasst ca. 4.500 m²“

Es erfolgte nach dem Beschluss 8 Jahre ohne dass das Verfahren vorangebracht wurde. Ein Zeichen, dass eine zeitliche Notwendigkeit nicht bestand.

Erst 2017 legte der Magistrat einen Beschlussvorlage vor, nach der der Aufstellungsbeschluss von 2009 geändert werden sollte und zwar so, dass die seitdem erfolgte Änderung des BbauGB mit dem Zusatz des § 13b gelten sollte. Dieser in der Fachwelt heftig kritisierte § 13b sollte das Planungsverfahren zeitlich begrenzen, um die Innenverdichtung in den Siedlungsgebieten zu fördern.

In dem Antrag 2017 wurde das Gebiet auch um eine weitere Fläche in östlicher Richtung erweitert, die bisher noch nicht überplant war. Das Flurstück 25/23 hat eine Größe von ca. 2.500 qm.

Von der Änderung des Aufstellungsbeschlusses von 2009 hat der Magistrat inzwischen Abstand genommen. Zur Zeit gilt weiterhin der Beschluss von 2009 nachdem das vollständige Aufstellungsverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen ist.

3. Es ist keine stadtplanerische Notwendigkeit begründet worden, nur ein privates Interesse soll damit gedient werden.

Der Magistrat hat in seiner Beschlussvorlage 2009 keine städtebaulichen oder andere Gründe des Gemeinwohl genannt. Es wurde nur das Interesse des Eigentümers als Grund für den Aufstellungsbeschluss vorgetragen. Das reicht für die Aufstellung des Bebauungsplan nicht aus. Es würde nur dann hinreichen, wenn auch die Stadt dieses Bauvorhaben als zielgerichtet für die städtische Entwicklung sieht. Da die Stadt keine Entwicklungsziel vorgetragen hat, muss eine solche Planung als Gefälligkeitsplanung gewertet werden, die unzulässig ist.

4. Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnbebauung entspricht nicht dem rechtlichen Verfahren

Im Bebauungsplan von 1978 ist die Fläche, auf die sich die Änderung bezieht, als landwirtschaftliche Fläche klassifiziert. Auch in der Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss 2009 wird von der landwirtschaftlichen Fläche gesprochen. Bisher wurde der

Aufstellungsbeschluss zur 127. Änderung des Flächennutzungsplan nicht förmlich abgearbeitet.

2013/2014 wurde der gesamte Flächennutzungsplan der Stadt überarbeitet, weil seit der Aufstellung schon zu viele Änderungen vorgenommen worden waren.

Flächennutzungspläne haben einen zeitlichen Zielhorizont von ca. 15 Jahre. Die Überarbeitung war zeitlich geboten. Vor allem aber hatte sich die Entwicklung der Stadt wesentlich verändert. Zahlreiche öffentlichen Institutionen sind in Homberg weggefallen, wie die beiden Kasernen, das Kreiskrankenhaus, das Amtsgericht, die Forstverwaltung. Außerdem das Vissmann-Werk.

Dies machte sich auch in einer Senkung der Bevölkerungszahl bemerkbar.

1978 hatte Homberg 14.481 Einwohner, die Zahl stieg bis 1996 auf 15.429 Einwohner an. Und nahm seitdem ab. 2015 betrug die Einwohnerzahl nur noch 14.220. In der Prognose der Hessenagentur wird für 2020 eine Einwohnerzahl von 13.010 angegeben.

Quelle: Haushaltssatzung 2002 und 2016

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans 2013/2014 trägt dieser Entwicklung Rechnung. Auf 9 Seiten wird die Bevölkerungsentwicklung und die Einflussfaktoren dargestellt. Unter anderen heißt es:

„Wohnungsdichte pro Hektar – Homberg weist eine nur geringe Siedlungsdichte (siehe Kap. 3.1) auf. Gefordert ist in Zukunft ein sparsamerer Landschafts- und Flächenverbrauch und damit auch eine höhere Siedlungs- und Wohnungsdichte, da nur so eine effizientere und damit auch zukünftig wirtschaftlich noch tragbare Nutzung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen möglich ist.“ *Quelle: Begründung zum Fplan 2013*

„Damit stehen einem Wohnbaulandbedarf von ca. 13,5 ha bis zum Jahr 2025 freie Bauplätze innerhalb von Bebauungsplänen in einer Größe von ca. 25,1 ha gegenüber.“

Über den voraussehbaren Bedarf hinausgehende Flächenausweisungen sollten vermieden werden, um gemäß den Planungszielen

einen weiteren ungebremsten Flächenverbrauch zu vermeiden und

die Zukunftsfähigkeit der Ortsteile durch Begrenzung der Infrastrukturkosten langfristig zu erhalten. „

„Entsprechend wurden im neuen Flächennutzungsplan über den Bedarf hinausgehende Bauflächen, insbesondere in den Randbereichen der Ortsteile, nicht mehr berücksichtigt.“

„In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Flächenreduzierungen ausgewiesen. Es wurden insgesamt ca. 13,3 ha potentielle Bauflächen aufgrund der Bedarfsanpassung aus dem Flächennutzungsplan gestrichen. Davon entfallen auf rechtskräftige Bebauungspläne ca. 3,9 ha, diese Bebauungspläne sollten entsprechend geändert oder aufgehoben werden.“

„Der für die Geltungsdauer dieses Flächennutzungsplans ermittelte zusätzliche Bedarf an Siedlungsflächen wird gemäß Kap. 4.2 Wohnflächenbedarf für die Gesamtgemeinde auf ca. 13,5 ha geschätzt.“

„Unter Anrechnung der in den gültigen Bebauungsplänen noch freien Bauplatzkapazitäten (siehe Tabelle 17 Kap. 4.2) und unter Berücksichtigung einer Verfügbarkeit dieser Flächen von ca. 50 % sowie zusätzlicher Verdichtungsflächen innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen sonstigen Wohn- und gemischten Bauflächen besteht für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplans derzeit absehbar kein Bedarf einer Neuausweisung von Siedlungsflächen.“

„Auch ohne diese Flächenreduzierungen verbleiben in der Kernstadt allein in Bebauungsplangebieten ca. 11 ha Bauland und in den Ortsteilen weitere ca. 15 ha, die aufgrund rechtlicher Bindungen nicht weiter reduziert werden können.“

„Für die Kernstadt bieten insbesondere die Wohngebiete Mühlhäuser Feld (B-Plan Nr. 51), Holzhäuser Feld (B-Plan Nr. 35) und Osterbach (B-Pläne Nr. 19, 24, 26) noch starke Flächenreserven, zukünftige Nachfrage sollte auf diese Gebiete verwiesen werden. Siedlungserweiterungen an anderen Stellen sollten gemäß den unter Kap. 4.3 formulierten Entwicklungszielen nicht zugelassen werden.“

Im gesamten Erläuterungen zum Flächennutzungsplan findet sich kein Hinweis auf eine Neuausweisung von Wohnflächen. Trotzdem ist in der zeichnerischen Darstellung das Flurstück 15/25 als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Ein förmliches Verfahren für diese Nutzungsänderung findet sich nirgends.

Die zeichnerische Änderung der Fläche von landwirtschaftlicher Nutzung zur Wohnnutzung war bei der Offenlegung des Flächennutzungsplan nicht erkennbar und eine solche Umwandlung entgegen den beschriebenen Zielen, war auch nicht zu erwarten.

Ungeklärt ist, wer diese Umnutzung veranlasst hat und in den Plan eingetragen hat.

In der Offenlage des Planes habe ich darauf hingewiesen, dass in dem im Plan ausgewiesenen Wohnbaufläche auf dem Flurstück sich ein Gewerbebetrieb befindet.

Im Abwägungsprozess zum Flächennutzungsplan ist keine Abwägung erfolgt, sie entspricht somit nicht dem Abwägungsgebot des des BbauGB. Weiterhin ist die Antwort des Magistrats falsch,

Meine Anregung: 31.01.2014

„Wohngebiet am Stellberg, Gewerbefläche (Zufahrt von der Straße am Kuhlbach) an der Grenze zum Naturraum ist nicht ausgewiesen und sollte auch nicht ausgewiesen werden. Der Bestand der Gewerbeflächen sollte geprüft werden.“

Abwägung des Magistrats vom 24.02.2014

„Die vermutlich gemeinte Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt.“

Die Aussage des Magistrats ist falsch. Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wie im Plan eindeutig zu erkennen ist.

Selbst auf meine folgenden Schreiben an die Bauaufsicht des Kreises und den Landrat wurde von diesen nichts unternommen.

„Das Gebiet um die Homberger Straßen „Schmückebergsweg“ ist als reines Wohngebiet im alten und auch im neuen überarbeiteten Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Zwischen „Schmückebergsweg“ und „Im Kuhlbach“ befindet sich im reinen Wohngebiet ein Gewerbebetrieb mit Lager, Werkstatt und Firmenparkplatz. Von der Ziegenhainer Straße verweisen auch Schilder auf die Zufahrt zu der Firma.“

Quelle: Schreiben an Bauaufsicht 18.2.2015

5. Widerspruch zur Bauleitplanung der Stadt

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf widerspricht den erklärten Zielen des gültigen Flächennutzungsplans.

Die Darstellung des Flurstücks als Wohnbaufläche ist nicht erklärlich. Es gab dazu kein förmliches Verfahren mit der entsprechenden Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, somit auch kein Abwägungsverfahren. Es besteht der Verdacht, dass diese Änderung in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans nicht rechtmäßig erfolgte und damit einer willkürlichen Festsetzung entspricht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ralf Kötter". The signature is stylized and written in a cursive script.