



Städtebauförderung „Soziale Stadt“

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Quartier Erbach

1. Fortschreibung

3. Mai 2018

Finale Fassung vom 24.01.2019



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport

**SAARLAND**

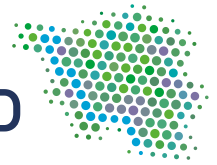




Städtebauförderung „Soziale Stadt“

• **Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport**

**SAARLAND**



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Quartier Erbach

## 1. Fortschreibung

03.05.2018, redaktionell korrigierte Version vom 24.01.2019

erstellt im Auftrag der Kreis- und Universitätsstadt Homburg

Kreis- und Universitätsstadt Homburg  
Der Oberbürgermeister  
Am Forum 5  
66424 Homburg  
Telefon: 06841/101-0  
E-Mail: [stadt@homburg.de](mailto:stadt@homburg.de)  
internet: [www.homburg.de](http://www.homburg.de)



Vorgelegt von:

Arbeitsgemeinschaft isoplan-Marktforschung – MESS

**isoplan**  
:marktforschung  
Dr. Schreiber & Kollegen GbR



isoplan-Marktforschung  
Dr. Schreiber und Kollegen GbR  
Heinrich-Böcking-Str. 7  
66121 Saarbrücken

MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbB  
Büro Kaiserslautern  
St.-Marien-Platz 3  
67655 Kaiserslautern

Tel.: 0681-93646-28  
Fax: 0681-93646-33  
Email: [schreiber@isoplan.de](mailto:schreiber@isoplan.de)  
Internet: [www.isoplan.de](http://www.isoplan.de)

Tel: 0631-31163220  
Fax: 0631-84294373  
[f.gross@m-e-s-s.de](mailto:f.gross@m-e-s-s.de)  
[www.m-e-s-s.de](http://www.m-e-s-s.de)

Autoren:  
Dr. Karsten Schreiber  
Sarah Engel

Florian Groß  
Dr. Henning Stepper

In diesem Dokument wird zugunsten der Übersichtlichkeit auf die Doppelbezeichnung der weiblichen und männlichen Form verzichtet. Wir betonen, dass die unterschiedlichen Lebenswelten der Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming berücksichtigt werden.



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



## Vorwort

Städtebauförderung hat in Erbach eine lange Tradition. Viele Missstände in dem bevölkerungsreichsten Stadtteil der Kreisstadt Homburg wurden mit Hilfe der Förderung durch Bund und Land daraufhin in den letzten Jahren behoben.

Andere städtebauliche Problemlagen in Erbach konnten jedoch bisher nicht angegangen werden. Daraufhin hat die Stadt 2016 die Erstellung eines neuen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für Erbach in Auftrag gegeben. Hierin wurden angepasste Ziele für die geänderten Problemlagen formuliert und neue Maßnahmen zum Abbau der sich gegenseitig bedingenden sozialen und baulichen Missstände entwickelt.

Am 27.4.2017 hat der Stadtrat der Kreisstadt Homburg das ISEK „Quartier Erbach“ und die Abgrenzung eines Programmgebiets im zentralen und südlichen Bereich des Stadtteils Erbach beschlossen.

Damit wurde in Erbach ein neues Kapitel der Quartiersentwicklung aufgeschlagen. Das ISEK ist die Grundlage der Beantragung von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung (Programm „Soziale Stadt“).

In der folgenden Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange, namentlich des saarländischen Innenministeriums, wurde auf die positiven Möglichkeiten hingewiesen, die eine Anwendung des Sanierungsrechts im Quartier Erbach zum Erreichen der Entwicklungsziele bietet.

Da eine Sanierung bisher nicht vorgesehen war, wurde eine begrenzte Fortschreibung des ISEK erforderlich, die die notwendigen Aspekte einer Sanierung im Programmgebiet behandelt.

Zugleich wurde der Maßnahmenkatalog des ISEK an die aktuelle Entwicklung angepasst und einige Aspekte der Bestandsaufnahme vertieft.

Die vorliegende Fortschreibung ergänzt und aktualisiert damit das ISEK „Quartier Erbach“ vom April 2017, das in allen sonstigen Belangen weiterhin Gültigkeit behält.

Die Stadt Homburg bedankt sich bei allen privaten und öffentlichen Akteuren, die zur Erarbeitung dieser Fortschreibung beigetragen haben, und wünscht eine erfolgreiche Umsetzung zum Wohle der Bevölkerung von Erbach.

Homburg, im Mai 2018

Rüdiger Schneidewind  
(Oberbürgermeister)





# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Inhaltsverzeichnis .....	VII
Abbildungsverzeichnis .....	VIII
Tabellenverzeichnis .....	VIII
<b>1 Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziel der Fortschreibung .....	1
1.2 Kernaussagen des ISEK vom 4.4.2017 .....	1
1.3 Abgrenzung des Programmgebiets.....	4
1.3.1 Bisherige Abgrenzung vom 27.4.2017.....	4
1.3.2 Neuabgrenzung Mai 2018 .....	4
1.4 Fortschreibung der Entwicklungsziele für das Quartier Erbach .....	7
1.5 Fortschreibung der Maßnahmen.....	8
1.5.1 Räumliche Handlungsschwerpunkte .....	8
1.5.2 Maßnahmenkonzept.....	10
1.6 Nachrichtlich: Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Homburg.....	12
1.6.1 Einzelhandelsbestand.....	12
1.6.2 Ziele der Stadt Homburg für den Einzelhandel .....	13
1.6.3 Relevante Festlegungen des Einzelhandelskonzepts für Erbach.....	13
1.6.4 Einzelhandelsvorhaben im Programmgebiet Soziale Stadt.....	14
<b>2 Sanierungsgebiet.....</b>	<b>15</b>
2.1 Begründung der Sanierungsmaßnahme .....	15
2.2 Städtebauliche Missstände.....	15
2.3 Ziele und Zwecke der Sanierung.....	18
2.4 Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	19
2.5 Sanierungsverfahren .....	22
2.6 Instrumente des Sanierungsrechts.....	23
2.7 Sanierungssatzung.....	23
2.8 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit .....	26
2.9 Organisatorische Begleitung der Sanierung .....	26
<b>3 Fortschreibung des Maßnahmenkonzepts.....</b>	<b>27</b>
3.1 Aktualisierung bestehender Maßnahmen .....	27
3.1.1 Handlungsschwerpunkt Eduard-Vollmar-Platz und Umfeld .....	28
3.1.2 Handlungsschwerpunkt ehemalige Kaserne .....	29
3.1.3 Handlungsschwerpunkt Böcklinstraße .....	30
3.1.4 Handlungsschwerpunkt Thomastraße .....	31
3.1.5 Handlungsschwerpunkt südliche Dürerstraße / Ostring .....	32
3.2 Neue Maßnahmen .....	33
3.2.1 Förderung der Modernisierung/Sanierung privater Gebäude .....	33
3.2.2 Handlungsschwerpunkt Hasenäcker Str. / Am Hochrech: Soziale Maßnahmen.....	35
3.3 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	37

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aktualisierte Stärken-Schwächen-Analyse: Problemlagen und Potenziale zu deren Überwindung.....	3
Abbildung 2:	Bisheriges Programmgebiet Soziale Stadt Quartier Erbach gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.04.2017 .....	5
Abbildung 3:	Neuabgrenzung des Programmgebiets „Soziale Stadt“ im Quartier Erbach vom Mai 2018 .....	6
Abbildung 4:	Räumliche Handlungsschwerpunkte .....	9
Abbildung 5:	Soziale Stadt Quartier Erbach: Verortbare Einzelmaßnahmen.....	11
Abbildung 6:	Angestrebte Zentrenstruktur (Ausschnitt).....	13
Abbildung 7:	Zentraler Versorgungsbereich Erbach .....	13
Abbildung 8:	Städtebauliche Missstände im Ortskern Erbach: Sanierungsstau, Ladenleerstände, uneinheitliches Erscheinungsbild → .....	16
Abbildung 9:	Städtebauliche Missstände im Ortskern Erbach – Sanierungsstau, uneinheitliches Erscheinungsbild, ungestaltete Straßenräume .....	17
Abbildung 10:	Ortskern Erbach, Bereich mit hoher Dichte an baulichen Mängeln .....	18
Abbildung 11:	Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Quartier Erbach“ .....	25

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklungsziele für das Programmgebiet.....	7
Tabelle 2:	Aktualisierte Maßnahmenübersicht nach thematischen Handlungsfeldern und Interventionsbereichen .	10
Tabelle 3:	Einzelhandel im Programmgebiet.....	12
Tabelle 4:	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT über die gesamte Laufzeit, erstellt für Programmjahr 2018 ..	38



# 1 Grundlagen

## 1.1 Anlass und Ziel der Fortschreibung

Die Kreisstadt Homburg hat im Stadtteil Erbach ein Fördergebiet „Quartier Erbach“ als Gesamtmaßnahme im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt angemeldet. Im April 2017 wurde das ISEK Soziale Stadt für das Quartier Erbach in der Kreisstadt Homburg fertiggestellt und am 27.4.2017 im Stadtrat beschlossen.<sup>1</sup> Das ISEK umfasst insbesondere folgende Inhalte:

- Abgrenzung des Fördergebiets
- städtebauliche, strukturelle und sozioökonomische Bestandsanalyse des Fördergebiets
- Aufstellung der Entwicklungsziele der Stadt für das Fördergebiet
- Maßnahmenübersicht zur Erreichung der Ziele
- Durchführbarkeit (Aussagen zur Organisation der Umsetzung der Maßnahmen)
- Aussagen zur Bürgerbeteiligung.

Die Diskussion der Maßnahmen des ISEK mit trägeren öffentlicher Belange und Mitgliedern der Lenkungsgruppe Soziale Stadt hat ergeben, dass das Sanierungsrecht wirkungsvolle Instrumente zur Aufwertung der überwiegend privaten Wohnbausubstanz im Programmgebiet bietet. Ausdrückliche Aussagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes wurden in dem ISEK jedoch bislang nicht getroffen. Die Förderung der Modernisierung/Sanierung privater Gebäude war ebenfalls als Einzelmaßnahme bisher nicht vorgesehen.

Um Anreize für die Sanierung und/oder Modernisierung schlechter Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, wurde in Abstimmung mit dem zuständigen saarländischen Innenministerium nachträglich entschieden, das Fördergebiet gleichzeitig als Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren festzulegen.

Nach § 141 (1) BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Von vorbereitenden Untersuchungen kann nach § 141 (2) BauGB abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

Aufgabe der vorliegenden Fortschreibung ist es, die städtebauliche Bestandsaufnahme des ISEK von 2017 und die konzeptionellen Aussagen zum Thema „Modernisierung und Sanierung privaten Wohnraums“ so zu ergänzen, dass hinreichende Beurteilungsunterlagen für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets vorliegen.

## 1.2 Kernaussagen des ISEK vom 4.4.2017

### *Schwächen des Programmgebiets*

Die Bestandsanalyse von 2017 hat folgende wesentliche Schwächen, Missstände und Konflikte im Programmgebiet ermittelt (siehe unten, Abbildung 1):

- **Stadtstruktur und Wohnen:** Konzentration sozialer Problemlagen, schlechter Wohnqualität und Mängel im Wohnumfeld in den Bereichen Böcklinstraße, Eduard-Vollmar-Platz/Berliner Straße sowie ehemalige Kaserne; Konflikte durch unmittelbare Nachbarschaft von produzierendem Gewerbe und Wohnen; teilweise hohe Verkehrsbelastung im unmittelbaren Wohnumfeld durch Lieferverkehr, Durchgangsverkehr oder Parksuchverkehr; Generell zunehmender Bedarf an barrierefreien Mietwohnungen für die alternde Bevölkerung
- **Demografie:** Bevölkerungsrückgang aufgrund des Geburtendefizits droht auch in Erbach langfristig
- **Sozialstruktur:** Tendenzen zur ethnischen Segregation (extrem hoher Ausländeranteil) gepaart mit sehr hohem Anteil SGB-II-Empfänger und Alleinerziehender in den Problemgebieten Kaserne, Böcklinstraße, Dürerstraße, Berliner Straße, z.T. auch Hasenackerstraße)
- **Lokale Ökonomie:** Strukturwandel von kleinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Programmgebiet zu Konzentrationen von Versorgungsbereichen an den Rändern ist stark fortgeschritten; Entwicklung ist ambivalent und kaum aufzuhalten; Gewerbe- und Handelsbrachen (Eduard-Vollmar-Platz; Ostring)
- **Industrie und Gewerbe:** Gemengelagen von unmittelbar aneinandergrenzenden Industriebetrieben und Wohngebieten, Konflikte zwischen Wohnnutzung und Industrie durch Lieferverkehr (Kasernen)
- **Arbeitsmarkt und Beschäftigung:** Trotz der Nähe zu zahlreichen großen Arbeitgebern deutlich unter-

<sup>1</sup> Stadt Homburg / isoplan Marktforschung / MESS: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

- durchschnittliche Beschäftigungsquote im Programmgebiet, insbesondere in den o.g. Problembereichen
- **Soziale Infrastruktur:** verfallener Bolzplatz am Haus der Begegnung, ansonsten gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
  - **Verkehr:** Punktuell hohe Belastung durch Verkehrslärm und Gefährdung von Schulwegen durch Individualverkehr (Berliner Straße; Kasernen; Umfeld der Grundschule Langenacker);  
Ursachen: Hoher Quell- und Zielverkehr, Lieferverkehr und Pendlerverkehr der Industriebetriebe; Lücken im Fuß- und Radwegenetz
  - **Umwelt:** unzusammenhängende und teilweise brachliegende Grün- und Freiräume; naturferner, verbauter und nicht erlebbarer Zustand des Erbachs in Teilabschnitten; schlechte Querungsmöglichkeiten der stark befahrenen Berliner Straße für Fußgänger und Radfahrer; ÖPNV wenig mit MIV und Rad- und Fußwegesystem vernetzt

Zusätzlich wurde 2018 - basierend auf den Aussagen des StEK von 2007 und erneuten Begehungen - eine Häufung sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohngebäude insbesondere in den älteren Siedlungsbereichen (Dürerstraße, alter Ortskern von Erbach), aber auch in Gebieten mit überwiegend Nachkriegsbebauung, festgestellt (siehe Kapitel 2.2).

### Stärken des Programmgebiets

Die Bestandsanalyse des ISEK von 2017 hat wichtige übergeordnete Chancen und Potenziale herausgearbeitet, die einen Abbau der beobachteten Missstände und Konflikte begünstigen. Die wichtigsten lokalen Stärken und Potenziale sowie übergeordnete Chancen für das Programmgebiet sind:

- **Demografische Struktur:** vergleichsweise junge Bevölkerung; in den letzten Jahren überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs
- **Wirtschaftsstruktur:** Erbach als Arbeitsplatzschwerpunkt mit mehreren bedeutenden Produktionswerken weltweit agierender Konzerne mit Bedeutung über die Stadtgrenzen hinaus
- **Sozialstruktur:** Abgesehen von sozialen Brennpunkten gute soziale Durchmischung der Bevölkerung
- **Daseinsvorsorge:** Alle wichtigen Einrichtungen im Programmgebiet oder unmittelbar angrenzend vorhanden (Schulen, Kita, Kirchen, soziale Einrichtungen, Seniorenwohneinrichtungen, Haus der Begegnung, Kleiderkammer, Lebensmittelmärkte, sonstige Geschäfte und Fachmärkte, Ärzte, Apotheken)

- **Soziale Einrichtungen:** Engagierte Gemeinwesenarbeit vor Ort etabliert, Bürger mit Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement, Stadtteilkonferenz
- **Kultur, Freizeit:** Entstehung eines Bildungs- und Aufenthaltszentrums im Bereich der ehemaligen Landesaufnahmestelle unmittelbar an das Programmgebiet angrenzend, damit Funktion von Erbach als Standort stadtweit bedeutender Kultur- und Bildungseinrichtungen
- **Stadtstruktur und Wohnen:** Teilbereiche mit weitgehend intakter Stadtstruktur; Benachbarte Bereiche durch Stadtumbaumaßnahmen aufgewertet; attraktiver, lebenswerter Wohnort für untere und mittlere Einkommenschichten mit in Teilen guter Wohnqualität; BlmA als Eigentümerin der ehemaligen Kaserne verkaufsbereit; Flächenverfügbarkeit im Ortskern für seniorenrechtliches Wohnen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen
- **Verkehr:** gute Busanbindung, Nähe zum Bahnhof

### Chancen und Perspektiven zur Überwindung der Schwächen

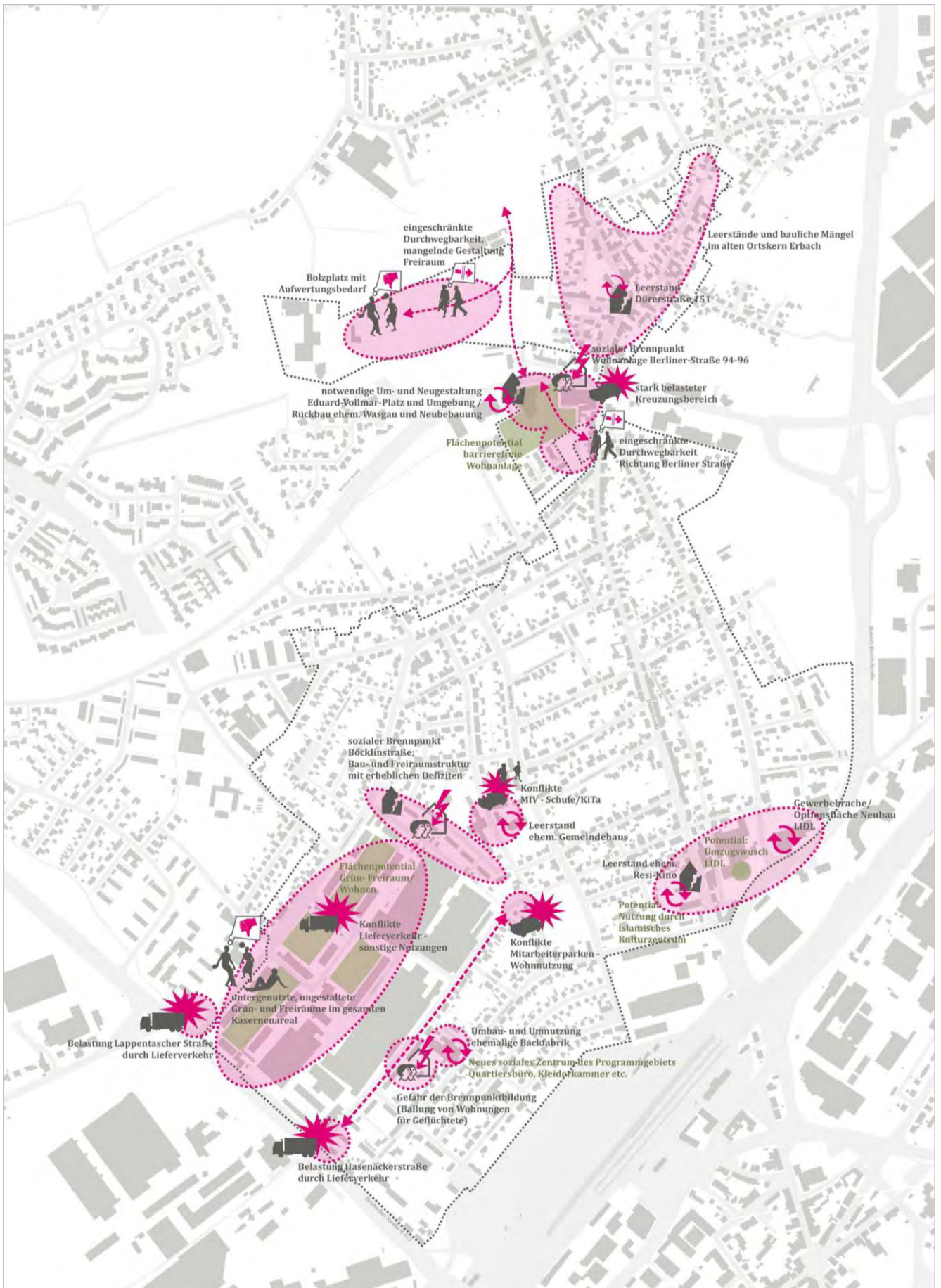
Grundsätzliche strukturelle und funktionale Änderungen im Gefüge der Kreisstadt Homburg, von denen der Stadtteil Erbach und damit das Programmgebiet „Soziale Stadt“ profitieren können, sind eher langfristige evolutionäre Prozesse. Die wesentlichen *konkreten Entwicklungsperspektiven* des Programmgebiets „Soziale Stadt“ zur Überwindung der identifizierten Problemlagen sind insbesondere:

Der von der BlmA angedachte Verkauf der ehemaligen Kaserne eröffnet neue Perspektiven zur Aufwertung der Wohnfunktion im Programmgebiet. Falls die Stadt selber die Gebäude nicht erwerben kann, kann sie doch im Rahmen denkbarer Kooperationen mit privaten Erwerbern Einfluss auf eine positive Entwicklung in diesem Bereich nehmen, beispielsweise bei der Gestaltung des Wohnumfelds.

Trotz des vergleichsweise hohen Anteils von Kindern und Jugendlichen ist auch Erbach vom demografischen Wandel betroffen. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung nimmt der Bedarf nach barrierefreien Wohnangeboten in ganz Homburg zu. Zur Steigerung der Attraktivität Erbachs als Wohnschwerpunkt gehört auch die Versorgung mit Wohnungen für entsprechende Zielgruppen.

Im Ortskern von Erbach gibt es nach dem Abriss eines nicht mehr genutzten Handelsgebäudes (ehem. LIDL, Dürerstr. 296) Flächenpotenzial für ein barrierefreies Wohnprojekt. Damit kann Erbach seine über die Stadtteilgrenzen hinausgehenden Funktionen ausbauen. Durch die unmittelbare Nähe zu Grünflächen, Geschäften und Dienstleistern im Ortskern ist der Standort sehr geeignet für mobilitätseingeschränkte Bewohner.

Abbildung 1: Aktualisierte Stärken-Schwächen-Analyse: Problemlagen und Potenziale zu deren Überwindung



Für den Neubau eines Nahversorgungsmarktes als Ersatz für den seit Jahren leer stehenden Markt am Eduard-Vollmar-Platz steht ein neuer Interessent bereit. Die Stadt konnte den Investor des Nahversorgungsmarktes und des geplanten barrierefreien Wohnprojektes überzeugen, den Bereich einschließlich der Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Hochwasser- und Altlastauflagen anzugehen. Ende 2016 wurden die entsprechenden Grundstücksverkäufe in die Wege geleitet. Damit hat sich eine konkrete Perspektive ergeben, den gesamten Bereich in zentraler Lage im Stadtteil funktional und gestalterisch deutlich aufzuwerten.

Die aktive Szene lokaler Akteure im Stadtteil und die langjährig eingeübte Beteiligungskultur eröffnen gute Perspektiven für eine auf breiter Beteiligung basierte Quartiersentwicklung im Programmgebiet „Soziale Stadt“. Dies zeigte bereits die im Frühjahr 2016 im Zusammenhang mit der Konzeptentwicklung durchgeführte Zukunftswerkstatt im Gemeindehaus Maria vom Frieden.

Die Bereitschaft der Kirche, das sanierungsbedürftige ehemalige Gemeindehaus Maria vom Frieden der Stadt zu übereignen, eröffnet in der Thomastraße die Perspektive der Aufwertung des Angebots der benachbarten Kindertagesstätte. Durch die hohe Zahl von Kindern werden mehr Freiflächen benötigt.

Die Ansiedlung der Musikschule im Gebäudekomplex der ehemaligen Landesaufnahmestelle in unmittelbarer Nachbarschaft des Programmgebiets „Soziale Stadt“ hat zu einer funktionalen Aufwertung des Stadtteils Erbach geführt. Die damit einhergehende Imageverbesserung und Funktionsstärkung kann durch den geplanten Rückbau der verbliebenen ungenutzten Gebäude noch verstärkt werden.

Damit sind auch für die Quartiersbevölkerung des Programmgebiets „Soziale Stadt“ neue Perspektiven der musischen Verwirklichung entstanden, gekoppelt mit Ansätzen der Integration von Zuwanderern und anderen potenziell ausgegrenzten Bevölkerungsschichten.

## 1.3 Abgrenzung des Programmgebiets

### 1.3.1 Bisherige Abgrenzung vom 27.4.2017

Das am 27.04.2017 vom Stadtrat beschlossene Programmgebiet „Soziale Stadt“ umfasst den zentralen und südlichen Teil des ursprünglichen Stadtumbaugebiets, in dem nach Beendigung des Programms „Stadtumbau

West“ Handlungsbedarfe verblieben waren, die mit Hilfe der Städtebauförderung (Programm „Soziale Stadt“) in den kommenden Jahren gelöst werden sollen.<sup>2</sup> Der Bereich ist durch die Überlagerung städtebaulicher, sozialer und ökonomischer Problemlagen gekennzeichnet.

Das Programmgebiet vom 27.04.2017 umfasst im Süden das zwischen Hasenäcker Straße und Bahnkörper gelegenen Ein- und Zweifamilienhausgebiet, in dem ein Quartiersbüro in einem ehemaligen Ladenleerstand eingerichtet wurde, die Industriebetriebe Bosch und Ina-Schaeffler, den Wohnbereich der ehemaligen Kaserne zwischen Lappentascher Straße und den Bosch-Werken, den Siedlungsbereich zwischen Lappentascher Straße und Ost-ring, weite Teile des alten Dorfkerns von Erbach mit dem Eduard-Vollmar-Platz sowie das Umfeld des vor wenigen Jahren neu gestalteten Luitpoldplatzes mit der Luitpoldschule und dem derzeit leer stehenden ehemaligen Stadtteilbüro.

Zusätzlich wurde 2017 ein Teil der Erbachauer bis zum Mehrgenerationenhaus „Haus der Begegnung“ an der Spandauer Straße in das Programmgebiet „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Haus der Begegnung wurde am 10. März 2006 in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt eröffnet. Das zentral in Erbach gelegene Haus ist als Treffpunkt für alle Generationen und Kulturen für das Miteinander im Quartier von besonderer Bedeutung.

### 1.3.2 Neuabgrenzung Mai 2018

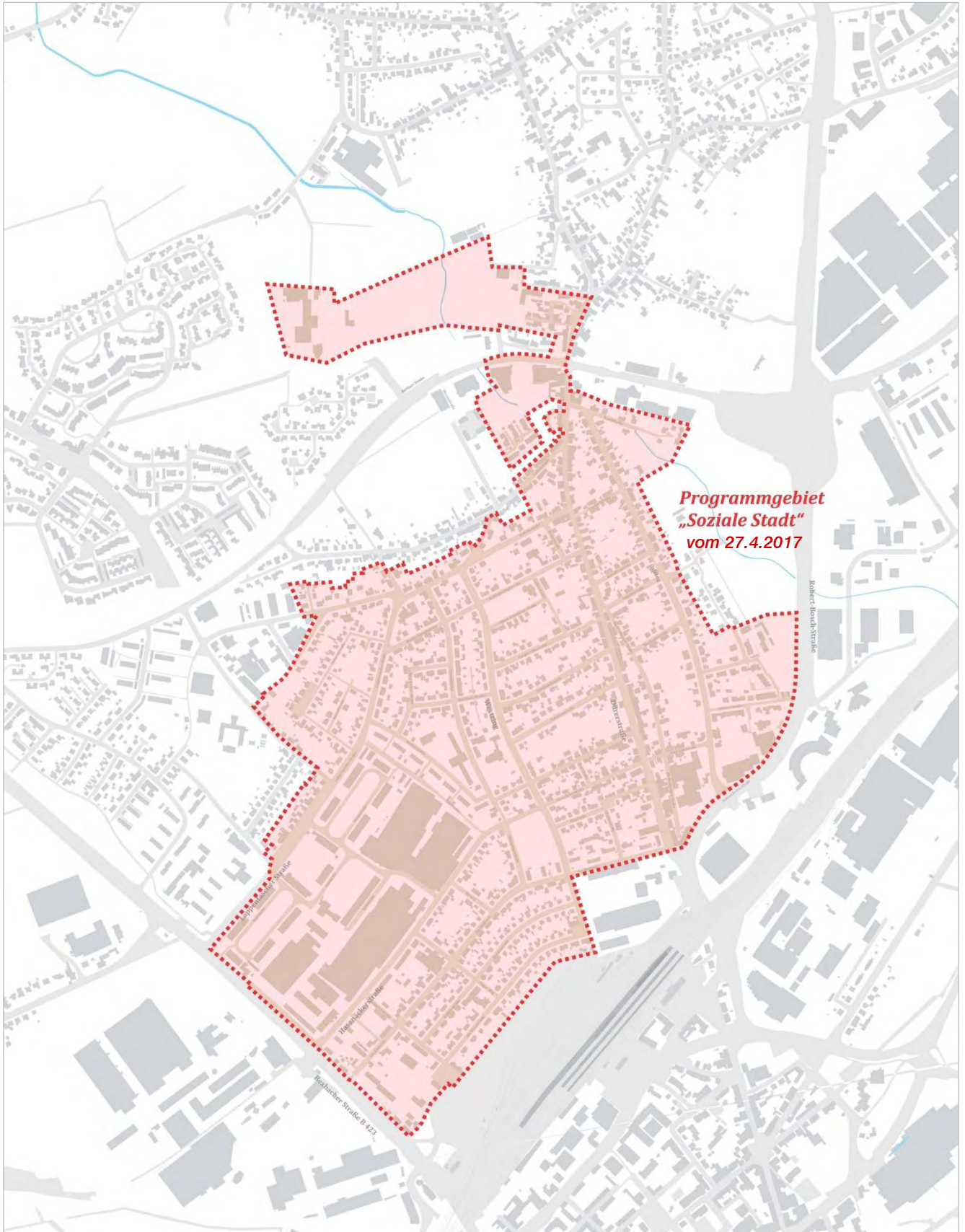
In Kapitel 2 wird die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren mit dem Ziel der Sanierung und Modernisierung der sanierungsbedürftigen privaten Wohnbausubstanz im Programmgebiet erläutert und begründet.

Aufbauend auf einer vertieften städtebaulichen Analyse (siehe Kap. 2.4) wird vorgeschlagen, das Programmgebiet Soziale Stadt um den in Abbildung 3 dargestellten nördlich an das bisherige Programmgebiet Soziale Stadt anschließenden Bereich des Ortskerns von Erbach mit erheblichen baulichen Mängeln zu erweitern.

Damit sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wird vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet deckungsgleich mit dem erweiterten Programmgebiet Soziale Stadt festzulegen.

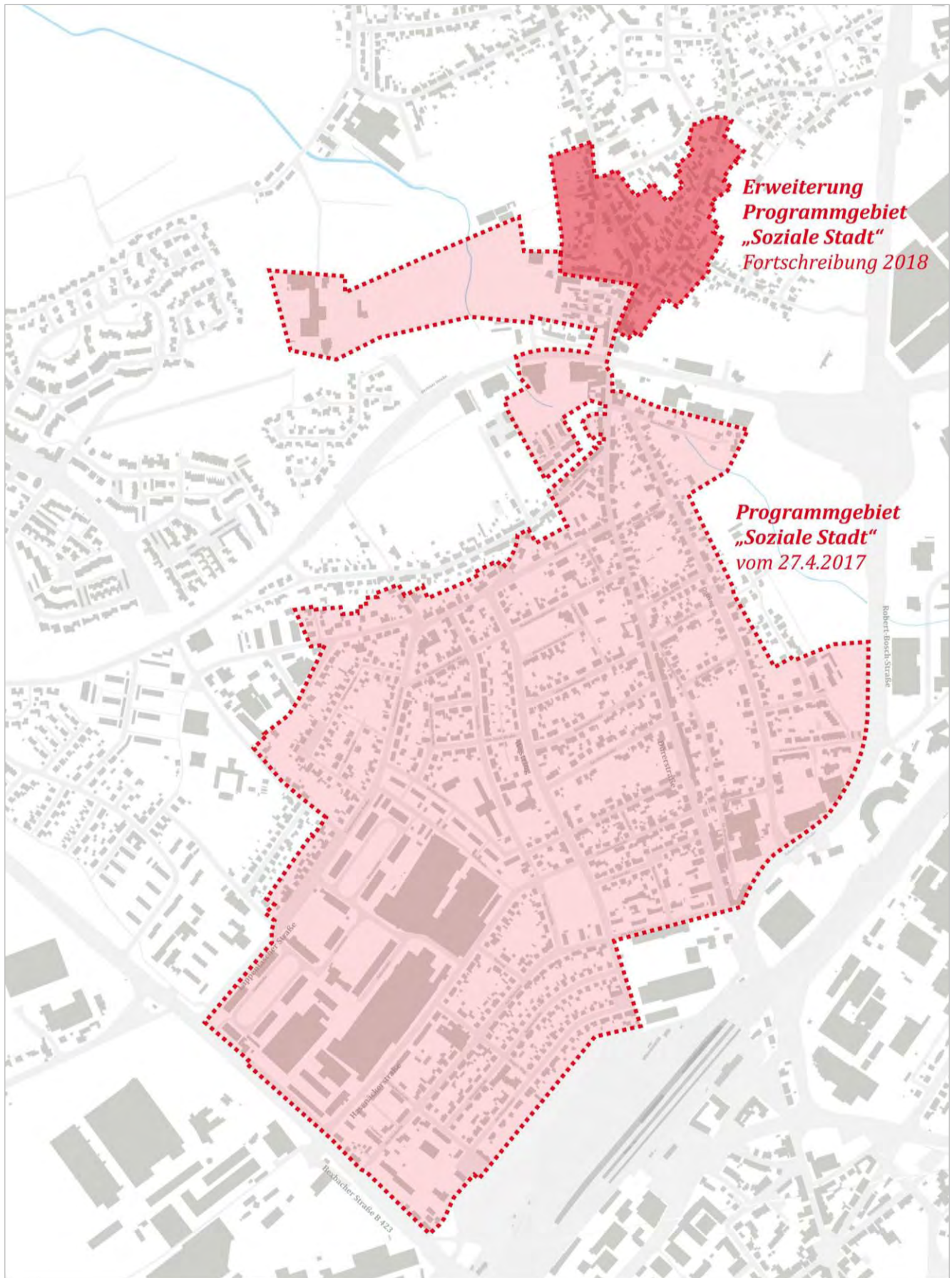
<sup>2</sup> siehe isoplan-Marktforschung: „Stadtumbau West“, Teilräumliches Konzept „Lebendiges Erbach“, Fortschreibung und Exit-Strategie 2016, Saarbrücken Oktober 2016

Abbildung 2: Bisheriges Programmgebiet Soziale Stadt Quartier Erbach gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.04.2017



Entwurf: MESS - isoplan-Marktforschung, Stand: 27.4.2017, Kartengrundlage und Grenze des Programmgebiets: Stadt Homburg

Abbildung 3: Neuabgrenzung des Programmgebiets „Soziale Stadt“ im Quartier Erbach vom Mai 2018



Quelle: MESS - isoplan-Marktforschung, Stand: 3.5.2018, Kartengrundlage: Stadt Homburg

## 1.4 Fortschreibung der Entwicklungsziele für das Quartier Erbach

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Entwicklungsziele zur Behebung der festgestellten Konflikte, Missstände und Handlungsbedarfe im Programmgebiet 2017 eine Reihe von spezifischen Entwicklungsziele für das Quartier Erbach abgeleitet.

Diese wurden aufbauend auf den ergänzenden Analysen (siehe Kapitel 2.2) im Bereich Wohnen geringfügig ergänzt. Die folgende Tabelle zeigt die um das Ziel „Aufwertung sanierungs- oder modernisierungsbedürftiger Wohnbaubsubstanz“ aktualisierten spezifischen Entwicklungsziele nach thematischen Handlungsfeldern.

Tabelle 1: Entwicklungsziele für das Programmgebiet

Thematische Handlungsfelder	Entwicklungsziele
Wohnen	Stabilisierung und Aufwertung der Wohnfunktion Erhalt eines ausreichenden Angebots preiswerter, aber qualitativvoller Wohnungen Aufwertung sanierungs- oder modernisierungsbedürftiger Wohnbaubsubstanz Abbau von Nutzungskonflikten Ausbau des Angebots barrierefreier Wohnungen in fußläufiger Nähe zu Versorgungseinrichtungen Ermöglichen des längeren Verbleibs von Senioren in der eigenen Wohnung Abbau sozialer Brennpunkte, Vermeidung der Entstehung neuer sozialer Brennpunkte Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Kaserne
Soziale Infrastruktur, Sport- und Freizeitinfrastruktur, Schule und Bildung	Einrichtung eines Quartiersbüros als Treffpunkt für alle Bevölkerungsschichten Verbesserung der Angebote für Kinder und Jugendliche aus benachteiligten Familien Verbesserung der Hilfsangebote für Senioren Verbesserung der Sport- und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche sowie für ältere Menschen Aufwertung des Wohnumfelds z.B. durch Bürgergärten Nachnutzung leer stehender Gebäude der sozialen- und Freizeitinfrastruktur Verbesserung des Ganztagsangebot der Schulen
Lokale Ökonomie, Beschäftigung	Abbau von Nutzungskonflikten Erhalt und Verbesserung der Nahversorgung Abbau städtebaulicher Missstände (Leerstände von Gewerbeimmobilien) Stärkung der lokalen - einschließlich der ethnischen - Ökonomie Stärkung der wirtschaftlichen Situation benachteiligter Bevölkerungsschichten durch Maßnahmen zur Beschäftigungsförderung
Wohnumfeld, öffentliche Grünflächen	Gestalterische und funktionale Aufwertung vernachlässigter Wohnumfeldbereiche Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Bereich der ehemaligen Kasernen Ordnung der Nutzungen im Handlungsraum Eduard-Vollmar-Platz, Renaturierung und Erlebarmachung des Erbachs Lückenschließungen im Fuß- und Radwegenetz
Aktivierung und Beteiligung, Integration	Aktivierung und Beteiligung der Bevölkerung an der Quartiersentwicklung, auch bisher wenig integrierter Gruppen, insbesondere Migrantinnen und Migranten Integration benachteiligter Bevölkerungsschichten in das Quartiersleben, v.a. durch <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integration von jungen Migranten aus Krisengebieten</li> <li>- Beteiligung/Mitwirkung von Migrantenorganisationen an der Programmgestaltung und Programmumsetzung</li> <li>- Räume/Treffpunkte schaffen, in denen sich Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisieren können</li> <li>- interkulturelle Öffnung der sozialen Infrastruktur</li> <li>- Durchführung kultureller Angebote zum Austausch von Menschen unterschiedlicher Herkunft</li> </ul>

## 1.5 Fortschreibung der Maßnahmen

### 1.5.1 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Eine integrierte Analyse der Bestandsaufnahme der vorausgegangenen Kapitel nach Ressorts zeigt, dass sich die Schwächen und Problemlagen einerseits und Potenziale und Chancen andererseits im Programmgebiet „Soziale Stadt“ räumlich überlagern und in Teilen des Programmgebiets zu einer Häufung von Missständen und Problemlagen führen. Andere Teilbereiche des Programmgebiets zeigen bezüglich der untersuchten städtebaulichen und sozioökonomischen Indikatoren keine Auffälligkeiten im Vergleich zur Gesamtstadt (siehe Abbildung 1).

Im Programmgebiet sind Gebiete mit einem hohen Anteil sozial benachteiligter Einwohner zugleich durch Mängel im Wohnumfeld und Defizite im öffentlichen Raum gekennzeichnet. Hinzu kommen Umweltbelastungen, insbesondere durch Verkehrslärm an den Hauptverkehrsachsen und Lieferverkehr der Industriebetriebe. Hierunter leidet die Wohnqualität, was wiederum die soziale Segregation im Programmgebiet in diesen Teilbereichen des Programmgebiets verstärkt, da die Anwohner, die es sich leisten können, fortziehen und weitere sozial Benachteiligte nachziehen.

Die verortbaren Problemlagen und Potenziale lassen sich unverändert den folgenden räumlichen Handlungsschwerpunkten zuordnen (siehe Abbildung 4):

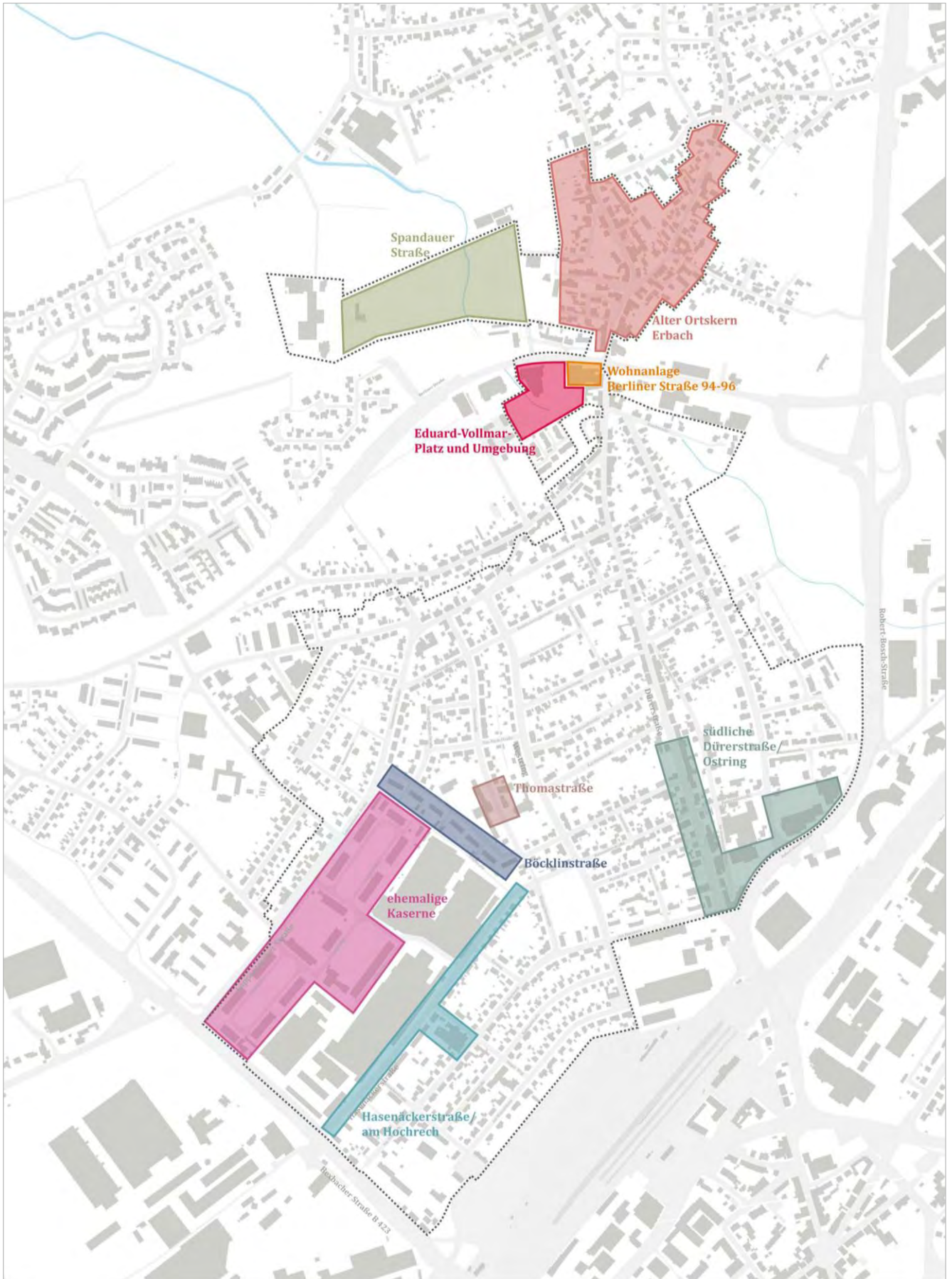
Räumliche Handlungsschwerpunkte	
1.	Eduard-Vollmar-Platz und Umgebung
2.	Berliner Straße 94-96
3.	Ehemalige Kaserne
4.	Böcklinstraße
5.	Hasenäckerstraße / Am Hochrech
6.	Alter Ortskern Erbach
7.	Thomastraße
8.	Spandauer Straße / Haus der Begegnung
9.	Südliche Dürerstraße / Ostring
10.	gesamtes Programmgebiet (nicht verortbare Maßnahmen)

Die festgestellten multiplen Problemlagen verstärken sich in den betroffenen Bereichen gegenseitig und machen eine ressortübergreifende, integrierte Herangehensweise zur Überwindung der drohenden Abwärtsspirale im Programmgebiet erforderlich.

Eine wesentliche Aufgabe der Aufwertungsstrategie des Programms „Soziale Stadt“ ist es, Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Abwärtsspirale im Quartier Erbach zu durchbrechen.



Abbildung 4: Räumliche Handlungsschwerpunkte



### 1.5.2 Maßnahmenkonzept

Im Sinne des integrierten Charakters des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ wurden 2017 im ISEK Quartier Erbach aus den identifizierten Missständen und Risiken verortbare Handlungsbedarfe, spezifische integrierte Entwicklungsziele und Einzelmaßnahmen für die einzelnen Handlungsräume hergeleitet.

2018 ergab sich die Notwendigkeit, das Maßnahmenprogramm leicht anzupassen. Zwei Maßnahmenideen von 2017 wurden aufgrund geänderter Voraussetzungen verworfen (7.2.2 Schul- und Kita-Mensa Thomastraße; 7.4

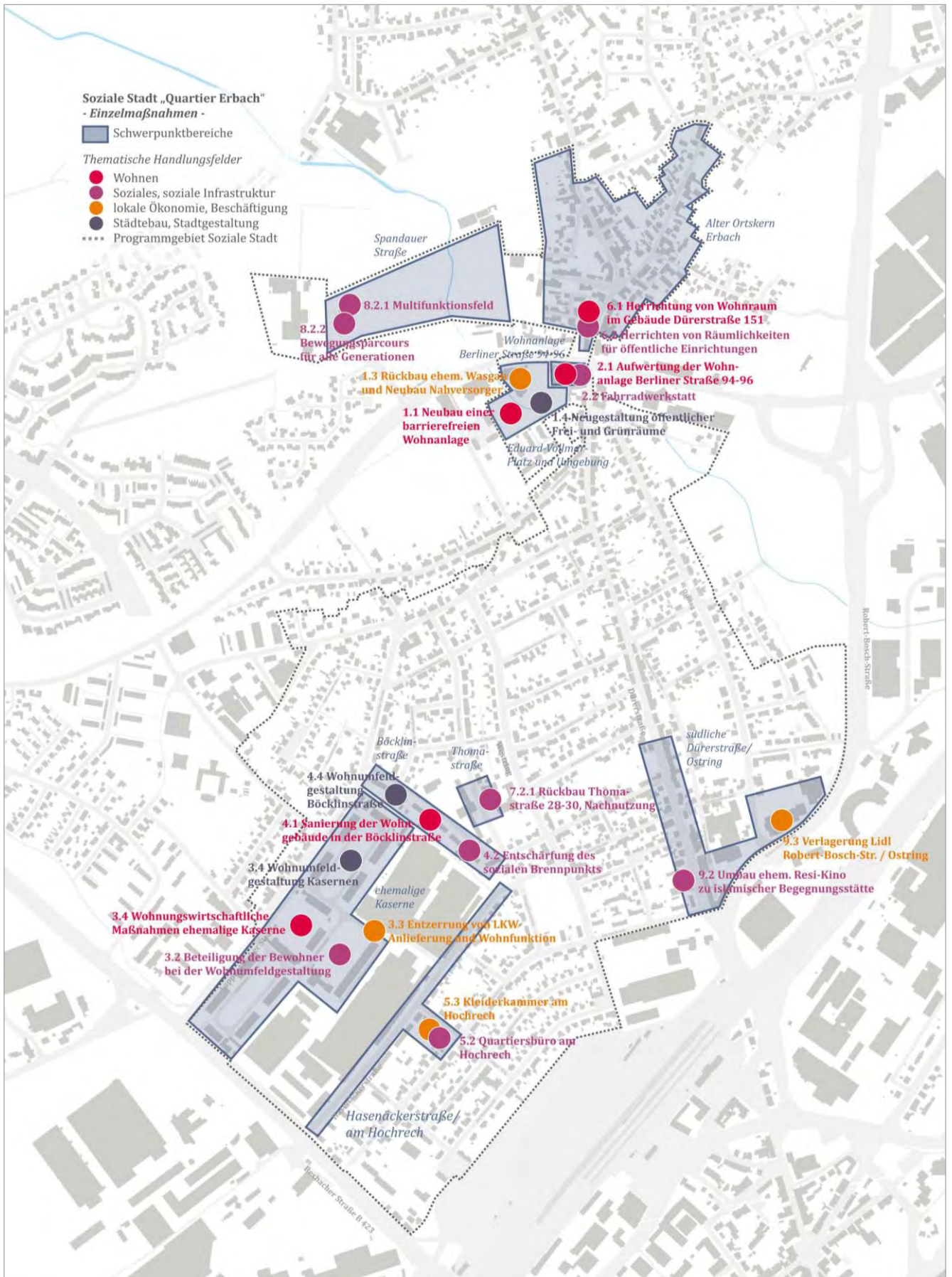
Verkehrsberuhigung Thomastraße). Zwei gebietsübergreifende Maßnahmen wurden neu aufgenommen (10.6: Förderung der privaten Gebäudemodernisierung und -instandsetzung sowie 10.7: Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie für das Programmgebiet).

Tabelle 2 zeigt die Maßnahmen, die auf der Basis der jeweiligen Handlungsbedarfe und der daraus hergeleiteten spezifischen Ziele 2017 entwickelt wurden und mit Hilfe des Programms „Soziale Stadt“ und anderer Finanzierungsquellen umgesetzt werden sollen. Der Umsetzungsstand der ersten Maßnahmen wird in Kapitel 3 beschrieben.

Tabelle 2: Aktualisierte Maßnahmenübersicht nach thematischen Handlungsfeldern und Interventionsbereichen

Räumliche Handlungsbereiche	Thematische Handlungsfelder			
	1 Wohnen	2 Soziales, Soziale Infrastruktur	3 Lokale Ökonomie, Beschäftigung	4 Wohnumfeld, öffentliche Grünflächen
1 Eduard-Vollmar-Platz und Umfeld	1.1 Neubau einer barrierefreien Wohnanlage, Neugest. öff. Frei- und Grünräume		<b>1.3 Rückbau ehem. Wasgau und Neubau Nahversorger</b>	
2 Berliner Str. 94-94	2.1 Aufwertung der Wohnanlage	2.2 Fahrradwerkstatt		
3 Ehemalige Kaserne	3.1 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen ehem. Kaserne		<b>3.3 Entzerrung LKW-Anlieferung-Wohnfunktion</b>	3.4 Wohnumfeldgestaltung, Bewohnerbeteiligung
4 Böcklinstraße	4.1 Sanierung der Wohngebäude in der Böcklinstraße	4.2 Entschärfung des sozialen Brennpunkts		4.4 Wohnumfeldgestaltung Böcklinstraße
5 Hasenäcker Str. / Am Hochr.		<b>5.2.1 Quartiersbüro</b> <b>5.2.2 Repair-Café</b>	5.3 Kleiderkammer Am Hochrech	
6 Alter Ortskern Erbach	6.1 Herrichtung von Wohnraum Dürerstraße 151	6.2 Herrichten von Räumlichkeiten für öffentliche Einrichtungen		
7 Thomastraße		<b>7.2.1 Rückbau Thomastr. 28-30, Nachnutz.</b>		
8 Spandauer Straße		8.2.1 Multifunktionsfeld 8.2.2 Bewegungsparcours f. alle Generationen		
9 südl. Dürerstr. / Ostring		<b>9.2 Umbau ehem. Resi-Kino zu islamischer Begegnungsstätte</b>	9.3 Verlagerung Lidl Robert-Bosch-Str. / Ostring	
10 Nicht verortbare Maßnahmen	10.1 Maßnahmen zur Beschäftigungsförderung (Jobcenter) 10.2 Verbesserung der Hilfsangebote für Senioren 10.3 Integrationsmaßnahmen für Flüchtlinge und Migranten 10.4 Jugendmigrationsdienst 10.5 Aufsuchende Verbraucherberatung <b>10.6 Förderung der privaten Gebäudemodernisierung und -instandsetzung</b> <b>10.7 Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie für das Programmgebiet</b>			
11 Querschnittsmaßnahmen	11.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept einschl. Zukunftswerkshop 11.2 Quartiersmanagement 11.3 Laufende Kosten Quartiersbüro 11.4 Aktivierung u. Beteiligung d. Bevölkerung an der Quartiersentwicklung (Quartierszeitung) 11.5 Erfahrungsaustausch 11.6 Verfügungsfonds 11.7 Monitoring			

Abbildung 5: Soziale Stadt Quartier Erbach: Verortbare Einzelmaßnahmen



## 1.6 Nachrichtlich: Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Homburg

Mehrere Einzelmaßnahmen des ISEK „Quartier Erbach“ betreffen die Verlagerung und/oder Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Soziale-Stadt-Programmgebiet „Quartier Erbach“.

Die Kreisstadt Homburg hat ihre Planungsabsichten bezüglich des Einzelhandels in einem kommunalen Einzelhandelskonzept dargelegt, das zuletzt im Juli 2015 fortgeschrieben und vom Stadtrat beschlossen wurde.<sup>3</sup>

Die für das Programmgebiet Soziale Stadt in Erbach relevanten räumlichen und sortimentsbezogenen Festlegungen des Einzelhandelskonzepts bezüglich der Zulässigkeit und Dimensionierung von Einzelhandelsansiedlungen werden in diesem Kapitel nachrichtlich wiedergegeben.

### 1.6.1 Einzelhandelsbestand

Innerhalb der Stadt Homburg ist Erbach ein Schwerpunkt des großflächigen Einzelhandels, dessen Einzugsbereich weit über den Stadtteil hinausgeht. Von den insgesamt rund 128.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet von Homburg lagen im September 2014 rund 36.300 m<sup>2</sup> oder 28 % im Stadtteil Erbach (mit Reiskirchen und Lappentascher Hof).

Die größten Einzelhandelsagglomerationen im Stadtteil Erbach sind die Fachmarktzentren am Lappentascher Hof (ca. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und In den Rohrwiesen (ca. 11.000 m<sup>2</sup>), die Ansiedlung am real in der Robert-Bosch-Straße (ca. 10.700 m<sup>2</sup>).<sup>4</sup> Die genannten Fachmärkte liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des Programmgebiets „Quartier Erbach“ und tragen zur Versorgung der Bevölkerung des Programmgebiets bei.

Im Programmgebiet haben die Nahversorgung früher kleine Geschäfte und Dienstleister entlang der Dürerstraße und in den Wohnstraßen übernommen. Diese Struktur ist nicht mehr zeitgemäß und konnte die Versorgung der Bevölkerung allein nicht übernehmen. In den letzten Dekaden hat sich im Kreuzungsbereich Dürerstraße/Berliner Straße (teilweise im Programmgebiet) ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum mit ca. 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs entwickelt. Auf rund 3.300 m<sup>2</sup> davon werden dort Lebensmittel und Drogeriewaren angeboten, vorrangig zur Nahversorgung des Stadtteils Erbach.

Die Stadt Homburg hat dieses Nebenzentrum zu einem zentralen Versorgungsbereich erklärt, der vorrangig die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung gewährleisten soll (siehe Abbildung 7).<sup>5</sup>

Am Südrand des Programmgebiets gibt es einen großflächigen Lebensmitteldiscounter (Lidl). Hinzu kommt als Nahversorger der großflächige Edeka-Lebensmittelmarkt an der Sandrennbahn in unmittelbarer Nachbarschaft des Programmgebiets.

Tabelle 3: Einzelhandel im Programmgebiet

Gebietstyp	Geschäft(e)	m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Schutzwürdigkeit
zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße	Aldi, dm, alldrink, Takko, K+K Schuhcenter, Apotheke, Farben/Tapeten-Fachgeschäft u.a., Netto geplant	6.115 m <sup>2</sup>	schützenswert nach § 34 (3) BauGB
Nahversorgungsschwerpunkt Cranachstraße	Edeka Delta-Markt (ethnische Lebensmittel)	2.150 m <sup>2</sup>	Schützenswerte wohnortnahe Grundversorgung (z. B. i.S.v. § 11 (3) BauNVO)
sonstiger Grundversorgungsstandort	Lidl Robert-Bosch-Straße	1.023 m <sup>2</sup>	teilintegrierte Lage nicht schützenswert

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg 2015, S. 11

<sup>3</sup> isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, Fortschreibung 2015, Saarbrücken, 10.07.2015

<sup>4</sup> ebenda, S. 8

<sup>5</sup> ebenda, S. 8 und S. 59ff.

### 1.6.2 Ziele der Stadt Homburg für den Einzelhandel

Oberziel der Kreisstadt Homburg für die Einzelhandelsentwicklung ist der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Kreisstadt Homburg. Um dieses Oberziel zu erreichen, verfolgt die Kreisstadt Homburg drei Leitlinien zur Attraktivierung und positiven Gesamtentwicklung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept 2015, S. 54):

- Quantitative Ausweitung des Angebots in Branchen mit unterdurchschnittlicher Ausstattung,
- qualitative Aufwertung des gesamten Einzelhandelsstandortes Homburg, sowie
- Optimierung der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Homburg in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen auf geeignete Standorte im Stadtgebiet Homburgs.

Zur Umsetzung dieser Leitlinien Oberziele werden folgende strategische Grundsätze verfolgt:

- Stärkung des Bestands und Ausbau eines bedarfsge rechten, attraktiven mittelzentralen Einzelhandelsangebots in der City
- Erhalt und Sicherung der Nahversorgung in den **zentralen Versorgungsbereichen von Erbach** und Kirrberg, nachhaltige Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung in den übrigen Stadtteilen
- Begrenzung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente und **wohnungsnahe Grundversorgung**
- Verlagerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten des aperiodischen Bedarfs aus nicht integrierten Lagen in zentrale Lagen in Homburg-Mitte
- Umsetzung der Ziele mit den Instrumenten der Bauleitplanung.

### 1.6.3 Relevante Festlegungen des Einzelhandelskonzepts für Erbach

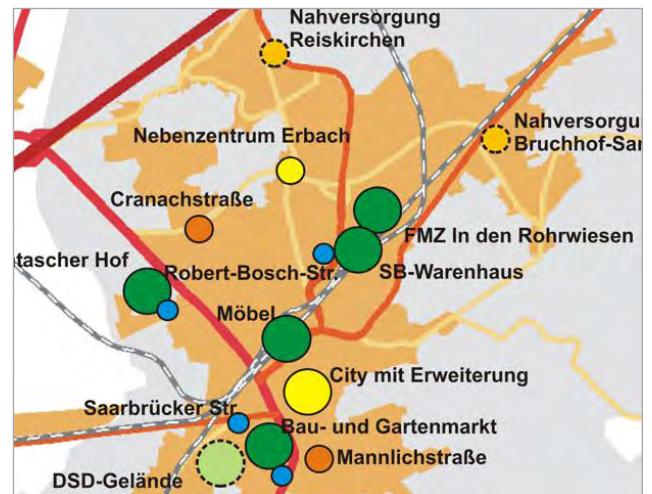
#### Räumliche Zentrenstruktur

In Umsetzung dieser Ziele und Leitlinien stellt das Zentrenkonzept die angestrebte *räumliche* Standortstruktur des Einzelhandels sowie daraus resultierenden Ansiedlungsregeln der Kreisstadt Homburg für diese Standorttypen dar.

In Homburg wird künftig zwischen folgenden Standorttypen unterschieden:

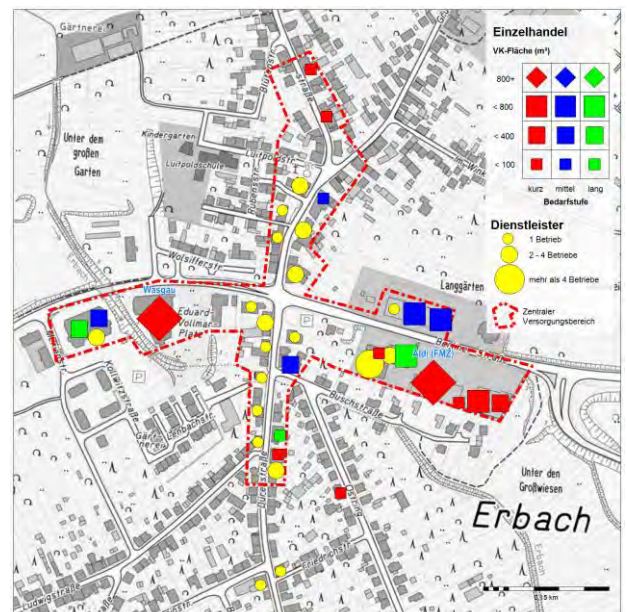
1. Zentrale Versorgungsbereiche
2. Nahversorgungschwerpunkte
3. Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel
4. Darüber hinaus gibt es im Bestand sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen.

Abbildung 6: Angestrebte Zentrenstruktur (Ausschnitt)



Quelle: Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, Fortschreibung 2015, S. 61 (Ausschnitt)

Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Erbach



Quelle: Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, Fortschreibung 2015, S. 20

### Relevante Ansiedlungsregeln

**Regel 1 für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten** gemäß Homburger Sortimentsliste (relevant für Vorhaben Netto Berliner Straße und Lidl-Verlagerung Ostring):

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen bevorzugt in zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsschwerpunkten angesiedelt werden. **Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung können sie auch an integrierten oder teilintegrierten Standorten in anderen Stadt- oder Ortsteilen angesiedelt werden.** (...) <sup>6</sup>

#### Regel 6: Auslaufstandorte

Im gesamten Stadtgebiet gibt es Bestandsstandorte in integrierten und nicht integrierten Streulagen außerhalb der genannten angestrebten Standorttypen. Diese Einzelhandelsnutzungen genießen zwar Bestandsschutz, Neuansiedlungen und Erweiterungen sollten jedoch gemäß den Regeln 1 - 5 in die ausgewiesenen Zentren gelenkt werden.

Bei Schließungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte und Nahversorgungsstandorte sollten künftig Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Dies kann nur auf dem Verhandlungsweg erreicht werden. <sup>7</sup>

### Bauleitplanung

Das Einzelhandelskonzept bildet als informelle Planung auf kommunaler Ebene einen nicht rechtsverbindlichen Rahmen als Orientierung für die Bauleitplanung. Um Planungssicherheit zu schaffen, sollten die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitplanung übernommen werden. <sup>8</sup>

### Behandlung nahversorgungsrelevanter Sortimente

Ein Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs *wohnungsnah* in allen Siedlungsbereichen der Stadt zu gewährleisten. (...) Die verbleibenden Lebensmittelmärkte konzentrieren sich auf Siedlungsrandlagen der Stadtteile Homburg-Mitte, Erbach und Einöd. Die anderen Stadtteile haben keine vollständige Grundversorgung, sondern lediglich ein rudimentäres Angebot (Bäcker, Metzger u.a.). Diese bilden jedoch keine Ballungen, die der Definition zentraler Versorgungsbereiche entsprechen würden. Das Stadtgebiet ist zu ausgedehnt, als dass eine wohnungsnah Versorgung dieser Stadtteile ausschließlich durch Märkte in den

vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen erreicht werden könnte. Für den Einzelhandel mit den genannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten gilt die Beschränkung auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Kreisstadt Homburg deshalb nicht. <sup>9</sup>

### 1.6.4 Einzelhandelsvorhaben im Programmgebiet Soziale Stadt

Im Programmgebiet stehen in näherer Zukunft zwei Veränderungen der Einzelhandelslandschaft an:

1. Abriss des leer stehenden ehemaligen Wasgau-Marktes an der Berliner Straße, Neubau eines Netto-Marktes, Neuordnung des Eduard-Vollmar-Platzes und der Parkplatzsituation: Der neue Netto-Markt wird im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bereichs um den Eduard-Vollmar-Platz und dem Bau einer barrierefreien Wohnanlage südlich davon geplant. Im Zuge dieser Maßnahmen sollen die öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen zwischen den Vorhaben neu gestaltet werden (Maßnahmen 1.1 und 1.3).
2. Verlagerung der Lidl-Filiale an der Robert-Bosch-Straße auf eine Gewerbebrache auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Ostrings, Neubau und Erweiterung (Maßnahme 9.3).

Für diese Gewerbebrache gab es in der Bürgerbeteiligung auch andere Nutzungsideen (Gebrauchtwarenkaufhaus), die jedoch auch mit einer Förderung an diesem Standort nicht wirtschaftlich umsetzbar sind und verworfen werden mussten.

Mehrere Bäcker und Metzger in den Wohngebieten haben in den vergangenen Jahren den Betrieb eingestellt. Die wenigen verbleibenden kleine Geschäfte und Dienstleister im Programmgebiet (vor allem entlang der Dürerstraße) bereichern das Angebot und sollen weiterhin betrieben werden, sie werden aber nicht schwerpunktmäßig gefördert. Ein Rückbau der Geschäftsflächen in der Dürerstraße wird durch die Stadt Homburg nicht aktiv betrieben. Sollten jedoch gewerbliche Nutzungen aufgegeben werden, ist zur Vermeidung von Leerständen auch eine Umnutzung zu Wohnflächen denkbar.

<sup>6</sup> isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, Fortschreibung 2015, Saarbrücken, 10.07.2015, S. 65f.

<sup>7</sup> ebenda, S. 67

<sup>8</sup> ebenda, S. 68

<sup>9</sup> ebenda, S. 73

## 2 Sanierungsgebiet

### 2.1 Begründung der Sanierungsmaßnahme

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK vom April 2017 fand eine intensive und detaillierte Auseinandersetzung mit dem Soziale Stadt-Gebiet in Homburg-Erbach statt (siehe Kap. 1).

Der Stadtteil Erbach und darin insbesondere das Programmgebiet Soziale Stadt sind durch bauliche Mängel im Gebäudebestand, Mängel im Wohnumfeld, Brachflächen, Nutzungskonflikte und soziale Segregation geprägt, die zu erheblichen Funktionsverlusten und Strukturproblemen in Erbach geführt haben. Zielsetzung der Kreisstadt Homburg für den Stadtteil Erbach ist aus diesem Grund eine Anpassung und Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen sowie eine soziale Stabilisierung des Stadtteils.

Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzungen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, nämlich der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, wurden zur Behebung der identifizierten Missstände Entwicklungsziele definiert und daraus Maßnahmen nach zentralen Handlungsfeldern abgeleitet (siehe Kap. 1.4 bis 1.5.2).

Gemäß der Analyse der Rahmenbedingungen im Programmgebiet konzentrieren sich die wesentlichen Konflikte, Missstände und Handlungsbedarfe in den drei Schwerpunktbereichen:

- alter Ortskern rund um den Luitpoldplatz bis zum erweiterten Kreuzungsbereich Berliner-Straße und Dürerstraße inklusive Eduard-Vollmar-Platz und angrenzende Brachflächen,
- ehemalige Kaserne mit Hasenäckerstraße und Böcklinstraße,
- südlicher Abschluss Dürerstraße und Ostring.

Neben den ebenfalls vorangegangen dargestellten Querschnittsmaßnahmen (vgl. Kap. 1.5.2), die sich mit dem Aufbau sozialer Strukturen im Programmgebiet befassen, konzentrieren sich die insgesamt 20 Einzelmaßnahmen auf die genannten drei Schwerpunktbereiche.

Über die im Entwicklungskonzept definierten Maßnahmen hinaus wurde im Zuge der weiteren Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen im Gebiet sowie der vertiefenden Diskussion mit allen beteiligten Akteuren die Notwendigkeit erkannt, zusätzliche Anreize für die Sanierung und/oder Modernisierung schlechter Bausubstanz im gesamten Programmgebiet zu geben.

Neben allgemeinen Zielen der städtebaulichen Aufwertung, die sich auch in den jeweiligen Einzelmaßnahmen widerspiegeln, liegt der wesentliche Ansatz darin, der in Teilbereichen bereits stattfindenden Abwärtsspirale aus baulicher und sozialer Degradierung durch die Aufwertung des gesamten Quartiers wirksam entgegenzutreten.

Mit dieser strategischen Neujustierung sollen somit nicht nur Bereiche mit bestehenden Missständen stabilisiert und aufgewertet werden, sondern gleichzeitig das Ausstrahlen der beobachteten Negativentwicklungen auf das gesamte Quartier verhindert werden, indem auch bislang noch intakte Bereiche als „Gegengewicht“ zu den Problembereichen gestärkt werden und sowohl die baulichen als auch die sozialen Strukturen langfristig gesichert werden.

Es müssen in diesem Zusammenhang Anreize für private Eigentümer geschaffen werden, in ihre Gebäude und Grundstücke zu investieren. Zugleich soll bei etwaigen Verkäufen eine soziale Degradierung verhindert werden.

Zur Ermöglichung der flächendeckenden Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zur weiteren zielgerichteten Umsetzung der im Rahmen des ISEK definierten Maßnahmen bietet sich die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme unter Ausweitung eines Sanierungsgebietes an.

Mittels eines Sanierungsgebiets fördert man über Einzelmaßnahmen hinaus eine insgesamt nachhaltige Weiterentwicklung und Stabilisierung der Baustruktur im Quartier.

### 2.2 Städtebauliche Missstände

In der städtebaulichen Bestandsaufnahme des ISEK „Quartier Erbach“ vom 04.04.2017 wurden gravierende städtebauliche Missstände in dem in Abbildung 2 dargestellten Programmgebiet festgestellt. Neben klar verortbaren Einzelmaßnahmen, die zur Behebung identifizierter Probleme schwerpunktmäßig bauliche Interventionen umfassten, waren die übergeordneten Maßnahmen mit Bezug auf das gesamte Programmgebiet vorrangig auf die Stabilisierung der Sozialstrukturen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt ausgerichtet.

Bei der weiteren Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen in Erbach sowie der konkreten Ausgestaltung des Programms Soziale Stadt rückten Themen wie die Notwendigkeit einer Förderung der privaten Gebäudemodernisierung und Instandsetzung in den Fokus. Dies führte zu der vorliegenden Fortschreibung.

Im Zusammenhang mit der vertiefenden Analyse der bestehenden privaten Baustrukturen und der Identifikation zentraler Herausforderungen wurde auch die im Zuge des

Programms Soziale Stadt sinnvoll begründete und gewählte Abgrenzung des Programmgebiets nochmals auf den Prüfstand gestellt.

Das bisherige Programmgebiet umfasst gemäß Abbildung 2 insbesondere den südöstlichen Teil Erbachs und schließt den nördlich der Berliner Straße liegenden alten Ortskern Erbach nur teilweise ein. Lediglich im nördlichen Teil der Dürerstraße zwischen Kreuzungsbereich Dürer- und Berliner-Straße und dem Luitpoldplatz wurden hier Handlungsbedarfe im Zusammenhang der Sozialen Stadt gesehen.

Eine erneute und vertiefte Begehung des Ortskerns im März 2018 ließ erkennen, dass sich der Bereich mit einer Häufung sanierungsbedürftiger, alter Bausubstanz im historischen Ortskern von Erbach nördlich der derzeitigen Grenze des Programmgebiets an der Steinbachstraße etwa bis zur St.-Andreas-Kirche und an der Grünwaldstraße etwa bis zur Simonstraße fortsetzt.

Die städtebauliche Struktur des Erbacher Ortskerns ist in seiner Gesamtheit durch zahlreiche städtebauliche Missstände geprägt, die im Rahmen einer Gesamtstrategie angegangen werden müssen. Grundsätzlich wird der Ortskern Erbach durch die nördliche Dürerstraße und die davon ab dem Luitpoldplatz in nordwestlicher Richtung weiterführende Steinbachstraße geprägt. Dieser Straßenraum mit seiner angrenzenden, weitgehend geschlossenen Bebauung bildet mit dem großen Anteil an Ladengeschäften in den Erdgeschosszonen sowie der überwiegenden Wohnnutzung in den Obergeschossen eine klassische Geschäftsstraße aus.

Entlang dieser Haupteerschließung sowie der, ebenfalls am Luitpoldplatz in nordöstlicher Richtung abgehenden Grünwaldstraße fand die historische Siedlungsentwicklung Erbachs schwerpunktmäßig statt. Hier befinden sich bis heute die Bereiche höchster baulicher Dichte. Ausgehend von diesen Haupteerschließungen entwickelte sich der Ortskern in den Zwischen- und Randbereichen weiter. Bis heute ist der Ortskern durch eine für derartige Stadtbereiche charakteristische kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel/Dienstleistung, Gewerbe und sozialer Infrastruktur geprägt.

Durch mehrfache Überformungen der ursprünglichen Struktur, durch Nachverdichtungen und Erweiterungen, durch eine Vielzahl kleinteiliger individueller baulicher Eingriffe über verschiedene Zeiträume und Baustile hinweg, lässt sich heute weder ein dörflicher Charakter noch eine einheitliche Baustruktur erkennen. Vielmehr ist der Ortskern Erbach durch einen Mix unterschiedlicher Typologien, Baustile und Kubaturen geprägt.

**Abbildung 8: Städtebauliche Missstände im Ortskern Erbach: Sanierungsstau, Ladenleerstände, uneinheitliches Erscheinungsbild** →



Fotos: isoplan-Marktforschung; April 2018



Gleichzeitig stellen bereits seit langem bestehende Nutzungskonflikte, die sich insbesondere in der Lärm- und Verkehrsbelastung entlang der Steinbachstraße und der nördlichen Dürerstraße zeigen, eine zunehmende Gefahr für die weitere Entwicklung des Ortskerns dar.

Die fehlende Attraktivität als Wohnstandort und die fehlende Erleb- und Nutzbarkeit der Einkaufslagen führt zu tiefgreifenden Funktions- und Bedeutungsverlusten hinsichtlich der Wohn- und Versorgungsfunktion sowie der ursprünglichen Rolle des Ortskerns als sozialem und gesellschaftlichen Zentrum Erbachs.

Beide Entwicklungen spiegeln sich in einer hohen Zahl an leerstehenden Ladenlokalen, Gebäude- und Wohnungsleerständen sowie sich im Zuge der demografischen Entwicklung abzeichnenden weiteren Bevölkerungsverlusten wieder.

Bezogen auf den Handel gehen mit diesen Entwicklungen die generellen Umbrüche im Einzelhandel einher (großflächiger Einzelhandel in den Randbereichen, zunehmender Onlinehandel etc.), von denen die ohnehin geschwächten und bereits im Bedeutungsverlust gefangenen Einkaufslagen tendenziell am härtesten getroffen werden.

Neben den funktionalen Mängeln verstärken insbesondere bauliche Mängel der nicht mehr bedarfsgerechten baulichen Anlagen diese Abwärtstendenz, was sich beispielsweise deutlich an der fehlenden Barrierefreiheit eines großen Teils der bestehenden Ladenlokale zeigt.

Auch neben der schwierigen Situation entlang der Haupterschließungen bzw. der Geschäftsstraßen weisen die Mehrzahl der Gebäude im alten Ortskern Erbach, von punktuellen Neubauten und Sanierungen abgesehen, einen erheblichen Sanierungsstau auf. Dieser umfasst insbesondere auch die Zustände der Fassaden.

Ergänzt werden diese Problemfelder durch erhebliche Defizite im Wohnumfeld bzw. im öffentlichen Raum. Ungestaltete Straßenräume in schlechtem baulichen Zustand, fehlende Grün- und Freiräume sowie lückenhafte Fuß- und Radwegebeziehungen verstärken die schwierige Situation.

Die hohe räumliche Konzentration städtebaulicher Missstände und die in Teilbereichen fehlende Möglichkeit zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse birgt die große Gefahr der zunehmenden sozialen Segregation und Brennpunktbildung insbesondere durch die schwerpunktmäßige Ansiedlung sozial schwacher Bevölkerungsschichten in defizitären Baustrukturen.

Angesichts der dargestellten Rahmenbedingungen besteht dringender Handlungsbedarf für den Ortskern Erbach. Im Zuge der Ausweisung eines Sanierungsgebietes

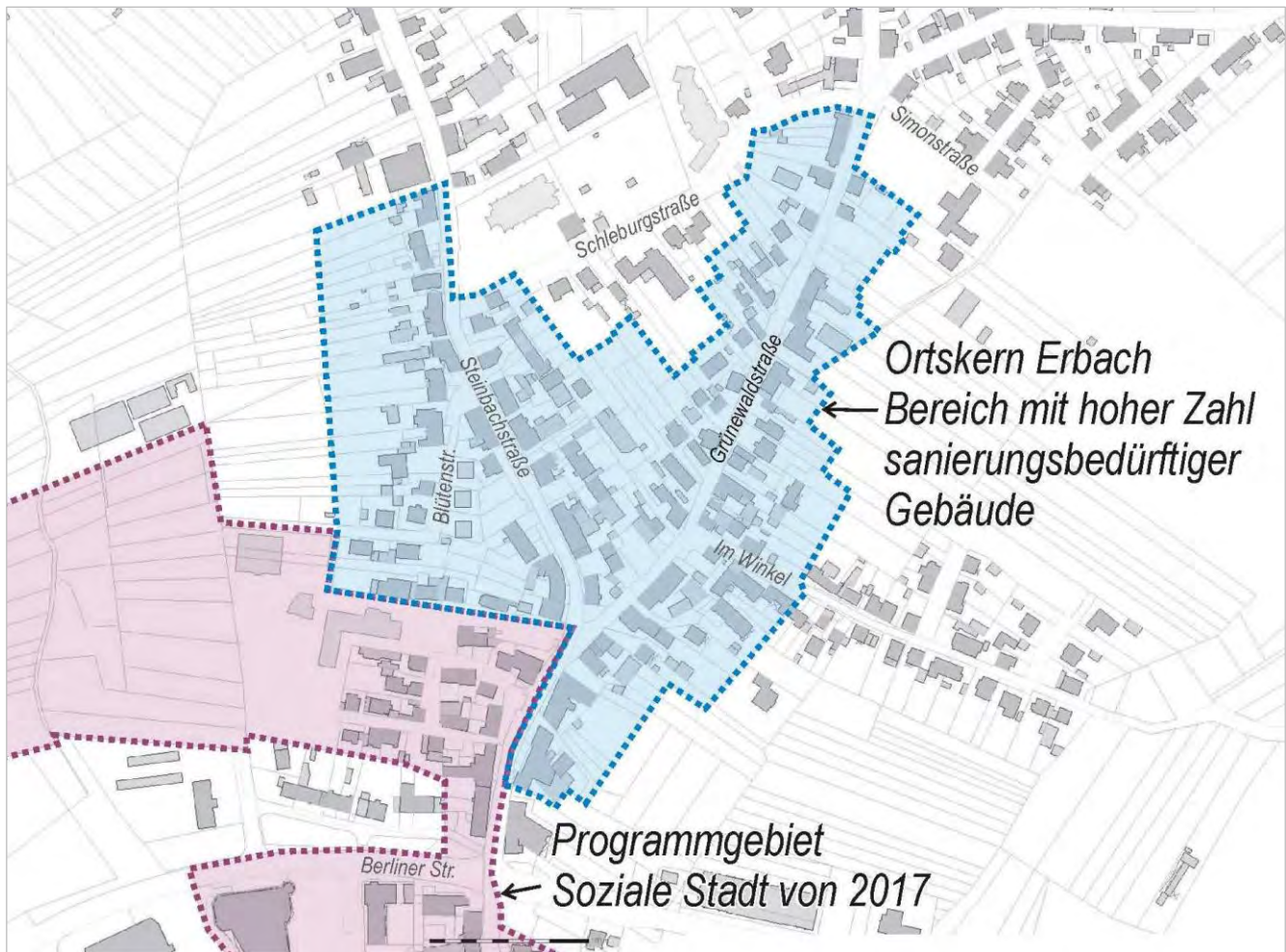
„Quartier Erbach“ sollte somit die Erweiterung des räumlichen Umgriffs über das bisherige Programmgebiet der Sozialen Stadt hinaus erfolgen (siehe Abbildung 10)

Abbildung 9: Städtebauliche Missstände im Ortskern Erbach – Sanierungsstau, uneinheitliches Erscheinungsbild, ungestaltete Straßenräume



Fotos: isoplan-Marktforschung, April 2018

Abbildung 10: Ortskern Erbach, Bereich mit hoher Dichte an baulichen Mängeln



Quelle: Eigene Begehung März 2013, Plangrundlage: Katasterplan

### 2.3 Ziele und Zwecke der Sanierung

Wie im ISEK „Quartier Erbach“ vom 4.4.2017 (S. 7ff) und der vorliegenden 1. Fortschreibung des ISEK „Quartier Erbach“ (S. 14 ff.) festgestellt wurde, weist das in Abb. 8 abgegrenzte Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB auf.

Es besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse, die städtebaulichen Missstände in dem in Abb. 8 abgegrenzten Gebiet zu beheben. Das Gebiet zeichnet sich durch zahlreiche Gebäude aus, deren Eigentümer erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vernachlässigen. Die kleinteilige Eigentumsstruktur erschwert die Bereitschaft der Betroffenen ebenfalls, an den Missständen etwas zu ändern.

Diese Substanzmängel treten parallel zu den beobachteten funktionalen Mängeln auf wie etwa lang anhaltende Ladenleerstände oder Wohnungsleerstände, aber auch ungünstige Gemengelagen vor allem im alten Ortskern, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen. Substanzmängel, gestalterische Mängel und funktionale Mängel verstärken sich im Ortskern gegenseitig: Das

insgesamt unattraktive Erscheinungsbild erschwert es den Hauseigentümern, neue Mieter für Ladengeschäfte zu finden, und die Ladenleerstände tragen zu einer weiteren Verschlechterung des Erscheinungsbildes bei.

Gemäß § 141 (1) BauGB ist es Aufgabe der Kreisstadt Homburg, Beurteilungsgrundlagen über die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu erstellen. Dies ist mit der Aufstellung von Entwicklungszielen im ISEK für das Quartier Erbach vom 4.4.2017 geschehen (siehe Kapitel 1.4). Üblicherweise werden die Ziele und Zwecke der Sanierung in einem fortzuschreibenden Sanierungskonzept niedergelegt. Die zunächst allgemein formulierten Ziele der Sanierung müssen im Anschluss an die Vorbereitenden Untersuchungen (in diesem Fall gem. § 141 (2) BauGB ersetzt

durch das ISEK „Quartier Erbach“) im Verlauf der Umsetzung konkretisiert werden.<sup>10</sup>

Die vorliegende Fortschreibung übernimmt diese Aufgabe im Rahmen des derzeit möglichen Konkretisierungsgrads.

Übergeordneter *Zweck der Sanierung* ist es, das bezeichnete Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich aufzuwerten und zu erneuern. Es ist eine erhaltende Erneuerung ohne stärkere bauliche Eingriffe in die grundsätzliche Gebiets- und Nutzungsstruktur vorgesehen.

*Ziele der Sanierung* sind aufbauend auf den Aussagen des ISEK „Quartier Erbach“ vom 4.4.2017:

- a) Substanzaufwertung modernisierungs- und sanierungsbedürftiger Gebäude;
- b) funktionale Aufwertung von Bereichen mit hohen Funktionsmängeln (z.B. Gebäude-, Wohnungs- oder Ladenleerständen);
- c) gestalterische Aufwertung vernachlässigter Wohnumfeldbereiche und Straßenräume.

Die Gebäude und Grundstücke befinden sich überwiegend in den Händen privater Eigentümer. Vorrangig wird das Ziel verfolgt, die privaten Eigentümer sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Gebäude dazu zu bewegen, notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden vorzunehmen. Hierzu sollen insbesondere folgende Sanierungsmaßnahmen dienen:

- Modernisierung / Sanierung von Gebäuden mit baulichen Mängeln
- Sanierung sanierungsbedürftiger Fassaden zur Aufwertung des Straßenbildes
- Beseitigung von Ladenleerständen
- Aufwertung des Wohnumfelds (Vorgärten, Hinterhöfe), z.B. durch Begrünung, Entsiegelung, Entkernung.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt weitere Ziele, die in den besonders betroffenen Bereichen mit Hilfe der Städtebauförderung umgesetzt werden sollen:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Aufwertung und Begrünung des öffentlichen Raums, insbesondere im Umfeld der ehemaligen Kaserne und im Ortskern von Alt-Erbach
- Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung störender Gemengelage Wohnen/Gewerbe und zur Verbesserung der Erschließung von Gebäuden in der 2. Reihe.

## 2.4 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Gemeinde legt gemäß § 142 (1) BauGB das Gebiet, in dem die städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet fest. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Um die festgestellten Missstände abzubauen, wird vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet festzulegen, das a) das 2017 beschlossene Programmgebiet Soziale Stadt und b) den in Abbildung 10 dargestellten nördlich anschließenden Bereich des Ortskerns von Erbach mit erheblichen baulichen Mängeln umfasst.

Damit sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wird vorgeschlagen, das Programmgebiet Soziale Stadt um den in Abbildung 10 dargestellten Bereich zu erweitern (siehe Kap. 1.3.2).

### *Begründung der Abgrenzung*

Der vorgeschlagene erweiterte Umgriff des Sanierungsgebiets umfasst schwerpunktmäßig den südlichen Teilbereich des Stadtteils Erbach und den historischen Ortskern. Die Festlegung des räumlichen Umgriffs begründet sich zum einen in den Feststellungen städtebaulicher Missstände im Rahmen der vorangegangenen Maßnahmen der Städtebauförderung, die ab 2007 in Homburg Erbach durchgeführt wurden.

Hierbei wurde ab dem Jahr 2007 für ein Gebiet, welches nahezu den gesamten Stadtteil umfasste, ein Programmgebiet des „Stadtumbau West“ festgelegt. Grundlage war ein 2007 erstelltes Teilräumliches Stadtumbaukonzept unter dem Titel „Lebendiges Erbach“, in dem die Maßnahmen des Stadtumbaus definiert und im Zuge einer Fortschreibung 2013 weiter konkretisiert bzw. angepasst wurden.

Das Stadtumbaugebiet von 2007 umfasste wesentliche Teile des bebauten Bereichs des Stadtteils Erbach mit Ausnahme des Berliner Wohnparks und des Ortskerns Reiskirchen. Es erstreckte sich beidseitig der Steinbachstraße bis zum Sportzentrum Homburg-Erbach und umfasste in diesem Bereich die gesamte Altbebauung östlich und westlich der Steinbachstraße. Neubaugebiete am Ortsrand wurden ausgeklammert.

Im Rahmen der Untersuchungen und Analysen zur Erstellung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts wurden im Stadtteil Erbach wurden städtebaulichen Mängel und Defizite ermittelt. Für die folgenden Punkte besteht weiterhin Handlungsbedarf:

<sup>10</sup> siehe z.B. Spannowsky / Uechtritz (Hg.): BauGB, Kommentar, a.a.O., S. 1394

- Mängel im Bauzustand von Gebäuden und im Wohnumfeld
- Bedeutungsverlust der Dürerstraße und des Kreuzungsbereichs mit der Berliner Straße hinsichtlich der Versorgungsfunktion und als Stadtteilzentrum
- Tendenzen sozialer Segregation aufgrund der räumlichen Konzentration der städtebaulichen Mängel mit Ansätzen zur Brennpunktbildung, Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsschichten in defizitären Baustrukturen
- Zunehmende Wohnungsleerstände in Gebäuden, die den heutigen Anforderungen an Ausstattung, Wohnungszuschnitt und Modernisierungsstand nicht mehr genügen
- Konflikte zwischen Wohngebieten in direkter Nachbarschaft zu produzierendem Gewerbe mit einhergehenden Lärm- und Verkehrsbelastungen
- drohende Bevölkerungsverluste auf Grund fehlender attraktiver und preisgünstiger Wohnungen
- Gefahr des Verfalls typischer Dorfstrukturen
- defizitäre Grünstrukturen sowohl im Wohnumfeld als auch im Straßenraum
- Lückenhafte Fuß- und Radwegebeziehungen.

Das Stadtumbaugebiet wurde so abgegrenzt, dass die Maßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchgeführt werden kann und städtebaulich-funktionale Zusammenhänge im Programmgebiet berücksichtigt, kleinräumige, Stadtteil prägende Problemgebiete umfasst sowie vorhandene Ressourcen und Potenziale räumlich einbezogen werden.<sup>11</sup>

Plan 9 des Kartenanhangs von Teil B des StEK von 2007 zeigt die städtebauliche Bestandsaufnahme mit Baustruktur und Baualter des damaligen Stadtumbaugebiets (s.u., Ausschnitt 1 und 2). Im Altbaubestand von Alt-Erbach wurden Wohnumfeldmängel, Gestaltungsmängel im Straßenbild und eine hohe bauliche Dichte festgestellt (Ausschnitt 3).

Mit dem Programmjahr 2015 ist die Stadtumbaumaßnahme ausgelaufen und es hat sich gezeigt, dass - neben einer Vielzahl erfolgreich realisierter Maßnahmen - insbesondere im zentralen und südlichen Teil des Stadtumbaugebiets städtebauliche Missstände verblieben waren, die mit Hilfe des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ in den kommenden Jahren gelöst werden sollen.<sup>12</sup>

Der Bereich ist durch die Überlagerung städtebaulicher, sozialer und ökonomischer Problemlagen gekennzeichnet. Im Zuge der Abgrenzung des Programmgebiets der „Sozialen Stadt“ wurden insbesondere die Schwerpunktbereiche im Umfeld des Luitpoldplatzes und somit einem Teil des historischen Ortskerns, dem Kreuzungsbereich Berliner Straße und Dürerstraße mit dem Eduard-Vollmar-Platz sowie der westlich daran anschließenden Brachflächen bis hin zum südlich gelegenen Bereich um die ehemalige Kaserne mit Böcklinstraße und Hasenackerstraße genannt.<sup>13</sup>

Zum anderen wurden in dem in Abb. 7 dargestellten Bereich im *Ortskern von Erbach* ebenfalls gravierende funktionale, gestalterische und Substanzmängel an zahlreichen Gebäuden festgestellt (s.o.). Es wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet um den in Abb. 7 blau dargestellten Bereich zu ergänzen.

Zwischen den Grundstücken, auf denen Missstände festgestellt wurden, gibt es auch Bereiche, in denen keine gravierenden Missstände zu beobachten sind. Das erweiterte Gebiet wird jedoch insgesamt von den auf einem Teil der Grundstücke bestehenden Missständen geprägt (siehe Kap. 2.2 und ISEK Quartier Erbach, a.a.O., S. 7ff.). So rücken im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme neben den genannten Schwerpunktbereichen auch die dazwischen gelegenen Siedlungsbereiche beispielsweise rechts und links der Dürerstraße verstärkt in den Fokus.

<sup>11</sup> vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Teil B: Gebietsbezogener Teil „Lebendiges Erbach“, Saarbrücken 2007, S. 1ff.

<sup>12</sup> siehe isoplan-Marktforschung: „Stadtumbau West“, Teilräumliches Konzept „Lebendiges Erbach“, Fortschreibung und Exit-Strategie 2016, Saarbrücken, Oktober 2016

<sup>13</sup> siehe isoplan-Marktforschung und MESS: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Quartier Erbach, Saarbrücken, 4.4.2017

## Baualter



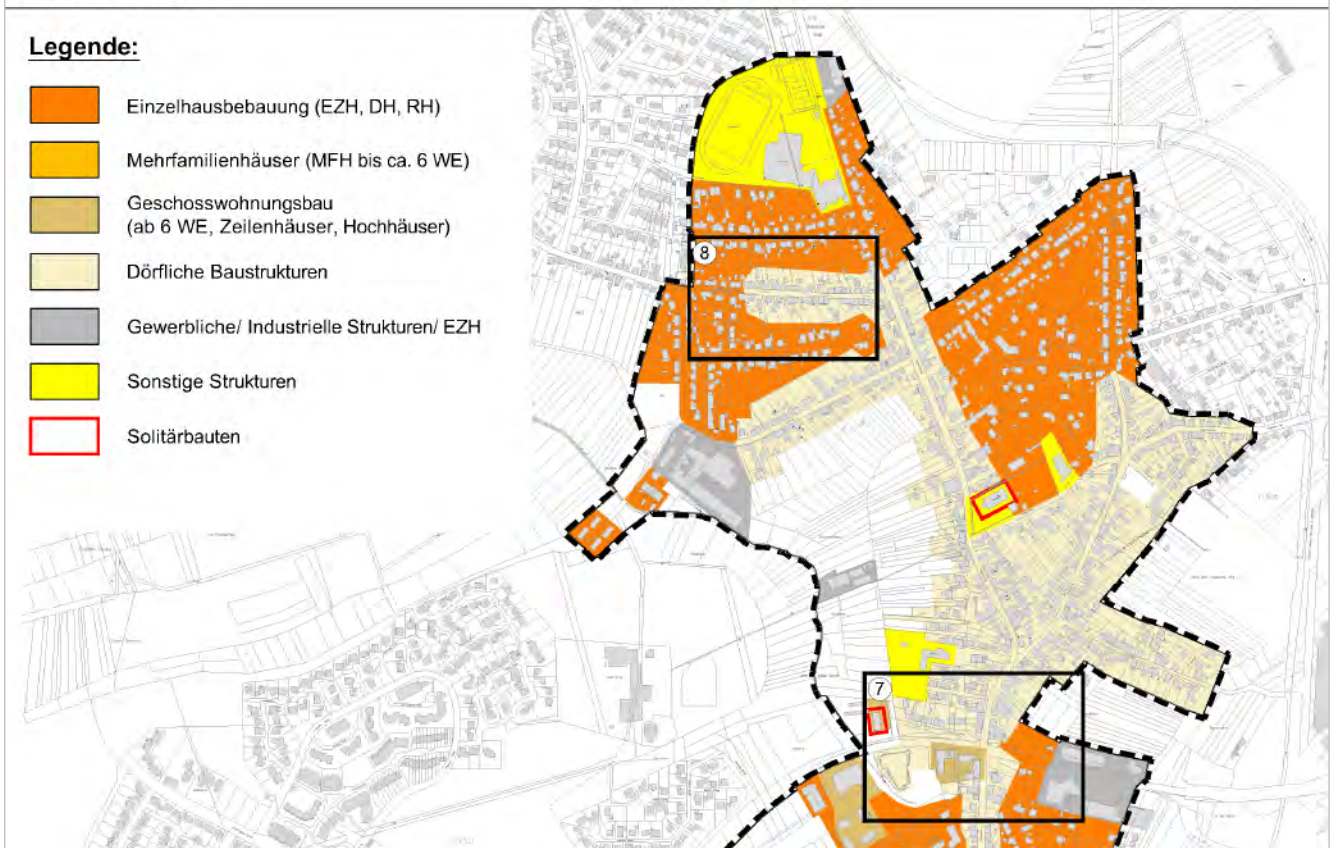
### Legende:

- Vor 1940
- Zwischen 1940 und 1980
- Nach 1980

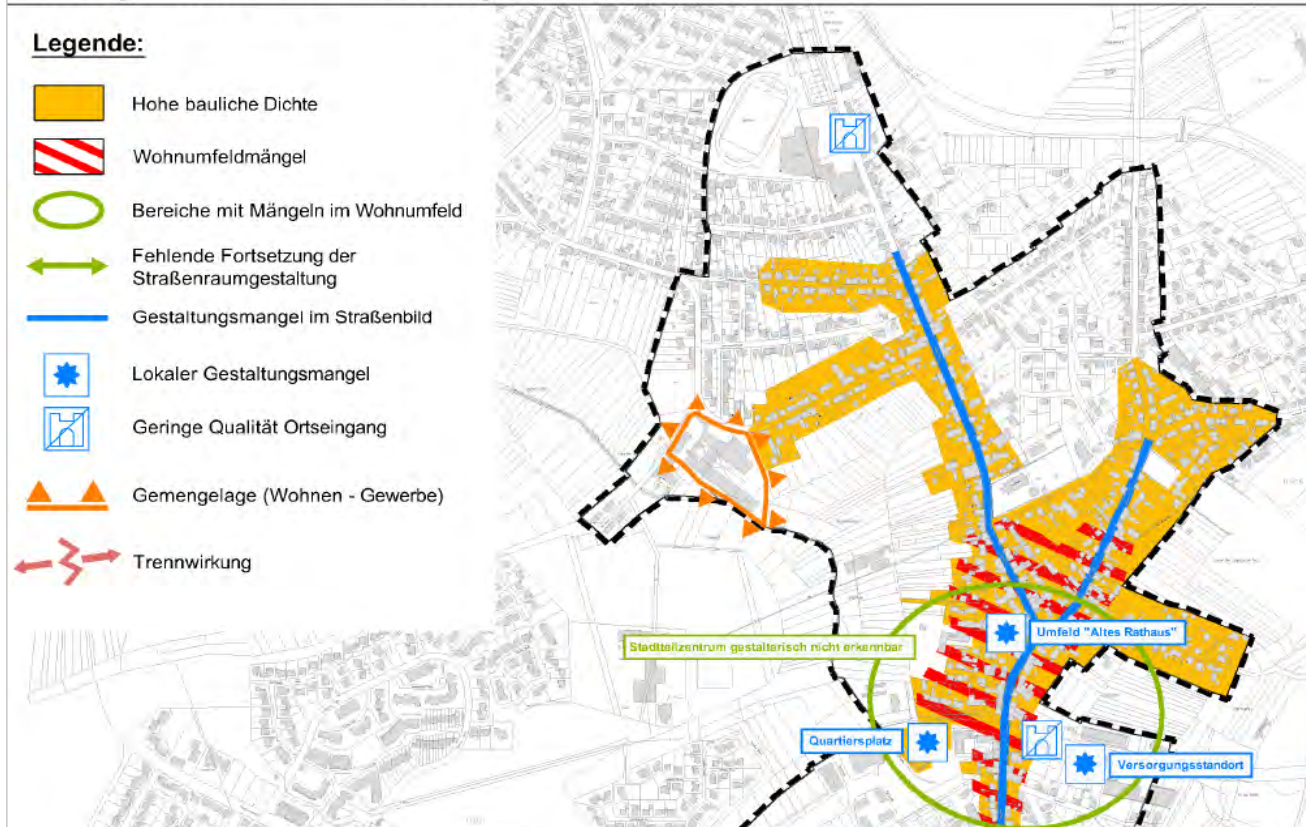
## Baustruktur

### Legende:

- Einzelhausbebauung (EZH, DH, RH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH bis ca. 6 WE)
- Geschosswohnungsbau (ab 6 WE, Zeilenhäuser, Hochhäuser)
- Dörfliche Baustrukturen
- Gewerbliche/ Industrielle Strukturen/ EZH
- Sonstige Strukturen
- Solitärbauten



## Stadtgestalt / Gestaltungsdefizite



Quelle: FIRU/isoplan: StEK 2007, Teil B, Bestandsanalyse, Kartenanhang, Blatt 9, Ausschnitte

### 2.5 Sanierungsverfahren

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind ein zentrales Instrument zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen sowie zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann hierbei im Rahmen eines umfassenden oder eines vereinfachten Sanierungsverfahrens durchgeführt werden.

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“ wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) BauGB durchgeführt. In Abgrenzung zum umfassenden Sanierungsverfahren wird ein vereinfachtes Sanierungsverfahren ohne die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für etwaige Bodenwertsteigerungen sowie ohne Eintragung ins Grundbuch durchgeführt.

#### *Begründung der Verfahrenswahl*

Das umfassende Verfahren kommt nur dann zum Einsatz, wenn im Zuge der Sanierung aufwendige Bodenordnungen erforderlich sind oder flächendeckend identifizierte städtebauliche Missstände unter großem Einsatz öffentlicher Mittel beseitigt werden müssen. Gleichzeitig ist ein umfassendes Sanierungsverfahren notwendig, wenn die

Stadt in größerem Umfang Grunderwerb anstrebt oder wenn Bodenspekulationen unterbunden werden sollen.

Sind hingegen keine dieser nachhaltigen Eingriffe in die Gebiets- und Eigentümerstruktur vorgesehen und liegt der Fokus vielmehr auf Erhalt, Verbesserung und Weiterentwicklung des Quartiers, dann kommt das vereinfachte Sanierungsverfahren zum Einsatz.

Vor diesen Hintergründen kommt zur Umsetzung der Ziele der „Sozialen Stadt“ das vereinfachte Verfahren zum Einsatz. Hierdurch gewinnen insbesondere auch private Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands an Attraktivität, indem durch das vereinfachte Verfahren Möglichkeiten zur steuerlichen Absetzung der Investitionskosten zusätzlich zu generellen Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung bzw. des Programms „Soziale Stadt“ geschaffen werden.

Im Unterschied zur Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahrens müssen im Zuge des vereinfachten Verfahrens Erschließungs- und Ausbaubeiträge erhoben werden, sofern Maßnahmen durchgeführt werden, die nach den erschließungsrechtlichen Bestimmungen Hamburgs als beitragsfähig eingestuft werden. Dies kann im

Fälle der im Quartier Homburg vorgesehenen Maßnahmen weitestgehend ausgeschlossen werden.

## 2.6 Instrumente des Sanierungsrechts

### Verfahrenswahl

Das Sanierungsrecht ist im öffentlichen Recht Bestandteil des besonderen Städtebaurechts und kommt zur Behebung städtebaulicher Missstände in mittels eines Sanierungsgebiets abgegrenzten Stadtbereichen zum Einsatz.

Die Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“ lassen sich gemäß den Bestimmungen des vereinfachten Sanierungserfahrens durchführen. Es ist nicht mit deutlichen Bodenwertsteigerungen durch nachhaltige Eingriffe in die Gebietsstruktur zu rechnen. Deshalb kommen im vereinfachten Verfahren die Bestimmungen des dritten Abschnitts §§ 152-156a BauGB nicht zum Tragen. Besagte Vorschriften umfassen den Umgang mit sanierungsbedingten Werterhöhungen und die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen (siehe Kap. 2.5).

### Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Das Baugesetzbuch ermöglicht es den Kommunen, in einem nach dem vereinfachten Verfahren festgelegten Sanierungsgebiet die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 (1) und/oder (2) auszuschließen. § 144 (1) BauGB besagt, dass in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen.

Vorrangiges Sanierungsziel im Quartier Erbach ist die Substanzaufwertung modernisierungs- und sanierungsbedürftiger Gebäude im Privatbesitz und die Beseitigung von Gebäude-, Wohnungs- oder Ladenleerständen. Eine Genehmigungspflicht der Gemeinde gem. Die Vorschriften von § 144 (1) BauGB tragen nicht zu den Sanierungszielen für das Quartier Erbach bei und finden daher keine Anwendung. Im vorliegenden Fall würde die Anwendung von § 144 (1) zudem zu einem unverhältnismäßigen bürokratischen Aufwand bei der Stadtverwaltung führen, der die zügige Erreichung der Sanierungsziele in Frage stellen würde.

Anders ist die Anwendung von § 144 (2) BauGB zu beurteilen. Dieser besagt, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts gemäß § 144 (2) 1. BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf.

Ein Ziel der Kreisstadt Homburg für das Quartier Erbach ist der Erhalt von preiswertem Wohnraum für sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten. Die Regelungen von § 144 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt, im Falle einer anstehenden Veräußerung von Wohnraum adäquat reagieren zu können und Spekulation und Gentrifizierung entgegenzuwirken. Um über Grundstücksveräußerungen stets aktuell informiert zu sein, wird von § 144 (2) Gebrauch gemacht.

Ein wesentliches Instrument bei der Umsetzung der Sanierungsziele ist die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung bestimmter Maßnahmen privater Eigentümer im Sanierungsgebiet. Hierbei kommen insbesondere in Frage:

- Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude gem. § 10f EStG
- Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gem. § 7h EStG
- Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie bei Baudenkmalen gem. §§ 11a, 11b EStG.

## 2.7 Sanierungssatzung

Gemäß § 142 (3) BauGB beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). Für das geplante Sanierungsgebiet Quartier Erbach wird der auf der folgenden Seite wiedergegebene Wortlaut vorgeschlagen. Die in Kap. 2.3 dargelegten und in § 2 der Satzung beschriebenen Ziele und Zwecke sind dabei nicht Inhalt, sondern Motiv der Stadt Homburg bei der Festlegung der Sanierungssatzung.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> vgl. OVG Lüneburg ZfBR 1987, 206, zitiert in: Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar, 2. Aufl. 2014, S. 1403

## **Satzung der Kreisstadt Homburg (Saar) über die förmliche Festlegung des Sanie- rungsgebiets „Quartier Erbach“ im Stadtteil Homburg Erbach**

Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 des Bau-  
gesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Be-  
kanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I  
S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Ge-  
setzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), und §  
12 des Kommunalelbstverwaltungsgesetzes  
Saarland (KSVG) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt  
geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016  
(Amtsbl. I S. 840), sowie auf der Grundlage des  
ISEK „Quartier Erbach“ vom 4.4.2017 und dessen  
erster Fortschreibung vom **xx.xx.2018** als Vorbe-  
reitende Untersuchungen, hat der Stadtrat der  
Kreisstadt Homburg in seiner Sitzung vom  
**xx.xx.2018** folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebiets**

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchun-  
gen gemäß § 141 BauGB wird das unter § 3 dieser  
Satzung abgegrenzte Gebiet hiermit förmlich als  
Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 und Abs. 3  
BauGB festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Quartier Erbach“.

### **§ 2**

#### **Zweck und Ziele der Sanierung**

(1) Das bezeichnete Gebiet weist städtebauliche  
Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB auf und  
soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen  
wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

(2) Ziele der Sanierung sind gemäß ISEK „Quar-  
tier Erbach“:

- a) Substanzaufwertung modernisierungs- und sa-  
nierungsbedürftiger Gebäude
- b) Funktionale Aufwertung von Bereichen mit ho-  
hen Funktionsmängeln (z.B. Gebäude-, Woh-  
nungs- oder Ladenleerständen)
- c) Gestalterische Aufwertung vernachlässigte  
Wohnumfeldbereiche und Straßenräume.

### **§ 3**

#### **Abgrenzung**

(1) Bestandteil der vorliegenden Satzung ist der  
Lageplan mit der genauen Abgrenzung des Sanie-  
rungsgebiets. Das Sanierungsgebiet umfasst alle  
Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der  
abgegrenzten Fläche.

(2) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes  
durch Grundstückszusammenlegungen Flurstü-  
cke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder  
entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flur-  
stücke, sind die Bestimmungen vorliegender Sat-  
zung auf diese ebenfalls anzuwenden.

### **§ 4**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten  
Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchge-  
führt. Die Anwendung der besonderen sanie-  
rungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a  
BauGB ist damit ausgeschlossen.

### **§ 5**

#### **Genehmigungspflichten**

(1) Im dem förmlich festgelegten Sanierungsge-  
biet bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge  
gemäß § 144 Abs. 2 BauGB der schriftlichen  
Genehmigung der Gemeinde.

(2) Die Vorschriften von § 144 Abs. 1 BauGB  
finden keine Anwendung

### **§ 6**

#### **Durchführungsfristen**

Die Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3  
BauGB innerhalb einer Frist von 15 Jahren und  
somit bis zum **XX.XX.2033** durchzuführen.

### **§ 7**

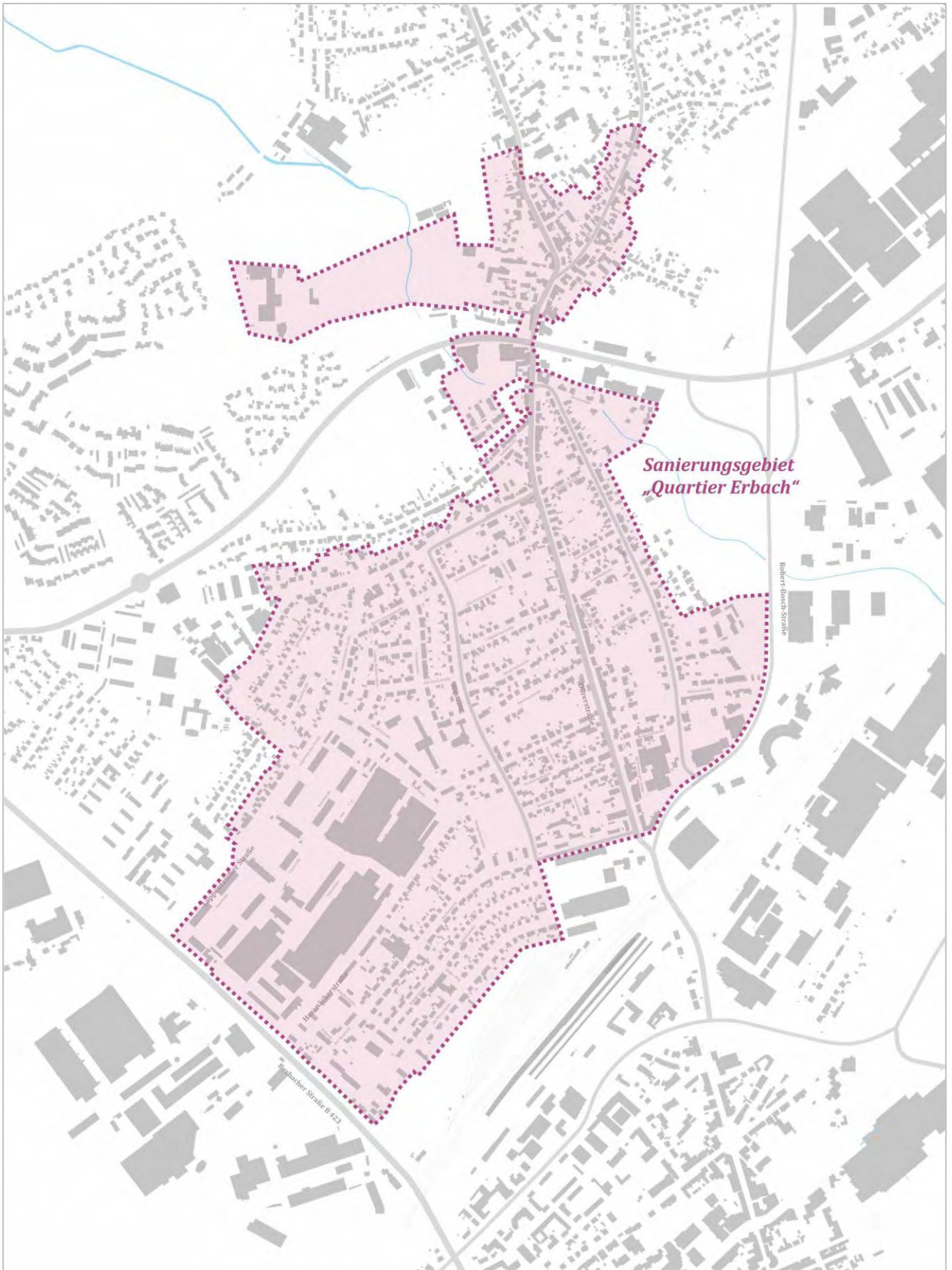
#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit  
dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntma-  
chung in Kraft. Die einschlägigen Vorschriften  
können während der allgemeinen Dienstzeit  
von jedermann im Rathaus der Kreisstadt Hom-  
burg eingesehen werden.

Homburg, den **XX.XX.2018**



Abbildung 11: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Quartier Erbach“



Quelle: MESS - isoplan-Marktforschung, Kartengrundlage: Stadt Homburg

## 2.8 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Die Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen (oder äquivalenter Untersuchungen) für ein Sanierungsgebiet löst gem. § 137 BauGB die Pflicht der Gemeinde aus, Sanierungsbeauftragte zu beteiligen und zu beraten und öffentliche Aufgabenträger nach § 139 BauGB zu beteiligen.<sup>15</sup>

In Kapitel 5.4 des ISEK „Quartier Erbach“ vom 4.4.2017 wurden die wesentlichen Elemente der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt Quartier Erbach“ dargelegt.

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren und die Ergänzung der Einzelmaßnahmen um die Förderung der privaten Modernisierung und Sanierung ergibt sich die Notwendigkeit, die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit inhaltlich auszuweiten. Dabei sind im Einzelnen folgende Aspekte zu beachten:

### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Der Gesetzgeber sieht die Beteiligung der Behörden und relevanten Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 1 bis 4 BauGB als eine Grundlage für den Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets vor. Art und Umfang der Trägerbeteiligung müssen sich sinnvollerweise nach dem Inhalt der erforderlichen Abwägung richten, d.h. nach der städtebaulichen Ausgangssituation und den Sanierungszielen. Das Beteiligungsverfahren läuft informell ab und kann sowohl mündlich wie auch schriftlich erfolgen.<sup>16</sup>

Die Beteiligung wird durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Die betroffenen TöB erhalten die Möglichkeit, auf elektronischem Weg eine Stellungnahme abzugeben. Die eingehenden Stellungnahmen werden anschließend abgewogen und ggf. bei der konkreten Maßnahmenplanung und einer Fortschreibung des ISEK berücksichtigt. Die Auswahl der betroffenen TöB wird auf der Basis der konkret geplanten Maßnahmen getroffen.

### *Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit*

Die Sanierungsmaßnahme soll gemäß § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Ziel dieser Beteiligung ist nicht nur, sie zu einer Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anzuregen, sondern auch, sie im Rahmen des Möglichen zu beraten.

Zugleich sind nach § 138 BauGB die Betroffenen verpflichtet, der Gemeinde Auskunft über Sachverhalte zu geben, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit, zur Vorbereitung oder zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist - die Beteiligung ist also keine Einbahnstraße, sondern ein gegenseitiger Informations- und Austauschprozess zwischen der Stadt und den Betroffenen.

Hierzu ist zeitnah die Durchführung einer Informationsveranstaltung vorgesehen, in der die o.g. Betroffenen, insbesondere die Eigentümer, über die geplante Sanierung, deren Zwecke und Ziele und die vorgesehenen Maßnahmen informiert werden, Fördermöglichkeiten erläutert werden und Fragen der Betroffenen soweit möglich beantwortet werden. Hierzu können auch Einzelberatungen und -gespräche dienen.

Die Beteiligung der Betroffenen wird ergänzt durch folgende Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit:

- Bekanntmachung des Sanierungsgebiets und der Sanierungsziele im amtlichen Mitteilungsblatt
- Erläuterung der Fördermöglichkeiten (steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten; Modernisierungsrichtlinie) sowie der Rechte und Pflichten der Eigentümer
- Durchführung einer öffentlichen Bürgerversammlung gemäß § 3 BauGB

Die Unterrichtung der Betroffenen und deren Anhörung sollen auch während der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme regelmäßig weiter erfolgen.

## 2.9 Organisatorische Begleitung der Sanierung

### *Sanierungsbeauftragter*

Zur organisatorischen Begleitung der Sanierung wird vorgeschlagen, eine Stelle für einen Sanierungsbeauftragten im Umfang von ca. 20 Wochenstunden (1/2 Stelle) zu schaffen. Diese Stelle, die beispielsweise dem bestehenden Quartiersmanagement zugeordnet werden könnte, sollte folgende Aufgabenfelder umfassen:

- Information, Öffentlichkeitsarbeit
- Interesse wecken, Maßnahmen anstoßen, initiieren
- rechtliche Beratung der Eigentümer
- Gestaltungsberatung.

<sup>15</sup> Spanowski / Uechtritz: BauGB, Kommentar, a.a.O., S. 1397.

<sup>16</sup> ebenda, S. 1382 f.

### Lenkungsgruppe

Am 15.3.2018 tagte erstmals die Lenkungsgruppe Soziale Stadt - „Quartier Erbach“ im Rathaus von Homburg. Die Teilnehmer sprachen sich dafür aus, in Erbach ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren in den in Abbildung 11 dargestellten Grenzen einzurichten.

Weiterhin wurde vorgeschlagen, mit Hilfe des Programms „Soziale Stadt“ auf der Basis von Modernisierungsvereinbarungen mit modernisierungs- bzw. sanierungswilligen Eigentümern Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden zu fördern. Hierzu ist die Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie erforderlich, die Ziele, Inhalt und Umfang der Förderung festlegt und ggf. auch einen gestalterischen Rahmen vorgibt.

Im Anschluss berichteten der Quartiersmanager und die Stadtverwaltung über den Stand der Einzelmaßnahmen der Städtebauförderung in Erbach (Einzelheiten Siehe Kapitel 3.1).



## 3 Fortschreibung des Maßnahmenkonzepts

### 3.1 Aktualisierung bestehender Maßnahmen

Das Maßnahmenkonzept des ISEK Quartier Erbach vom 4.4.2017 wurde seitdem weiterentwickelt (siehe Kapitel 1.5).

Die folgenden Übersichten geben den Umsetzungsstand und Änderungen der bislang begonnenen oder konkret geplanten ersten Einzelmaßnahmen wider, soweit sich gegenüber 2017 Änderungen ergeben haben.

### 3.1.1 Handlungsschwerpunkt Eduard-Vollmar-Platz und Umfeld

1.3 Rückbau ehem. Wasgau und Neubau Nahversorger	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>ehemaliger Nahversorger (Wasgau) seit mehreren Jahren leer stehend</li> <li>Gebäudezuschnitt, Anordnung und Erschließung nicht zweckmäßig und zeitgemäß</li> <li>Parkplätze versteckt und für Kunden umständlich zu erreichen</li> <li>verwahrloste öffentliche Räume mit geringer Aufenthaltsqualität, von Bevölkerung nicht angenommen</li> <li>Erbach nicht erlebbar</li> </ul>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung des Stadtteilzentrums durch Konzentration der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich von Erbach</li> <li>städtebauliche Aufwertung des Bereichs gemäß der städtebaulichen Planung</li> <li>Wiedernutzung von Brachen</li> <li>Beseitigung von Altlasten</li> <li>Berücksichtigung der Hochwassersituation</li> <li>durchgängige öffentlich zugängliche Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Erbachs</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung und Umsetzungsstand 05/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grunderwerb durch privaten Investor von privatem Eigentümer und Stadt ist erfolgt</li> <li>Rückbau Bestandsgebäude und Beseitigung der Altlasten unter dem Grundstück sind erfolgt</li> <li>Gebäude für einen zeitgemäßen Nahversorger mit Parkplätzen und Zufahrt von Berliner Straße ist im Bau</li> <li>noch ausstehend: <ul style="list-style-type: none"> <li>Neugestaltung öffentlich zugänglicher Frei- und Grünflächen</li> <li>Lückenschluss bei der Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Erbachs</li> </ul> </li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>privater Investor, Stadt</li> </ul>
grobe Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kostenschätzung des privaten Investors liegt nicht vor</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>privater Investor</li> </ul>
Zeitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fertigstellung für 2018 vorgesehen</li> </ul>
Fotodokumentation Umsetzungsstand 5.4.2018 Neubau Lebensmittelmarkt (Fotos: isoplan)	
	

### 3.1.2 Handlungsschwerpunkt ehemalige Kaserne

3.3 Entzerrung von LKW-Anlieferung und Wohnfunktion	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industriebetrieb INA-Schaeffler hat seine Warenanlieferung in der Inastraße unmittelbar gegenüber den Wohngebäuden der ehemaligen Kaserne</li> <li>• Lärmbelastung und Gefährdung der Anwohner (viele Kinder) durch an- und abfahrende sowie wartende LKW</li> <li>• Begrenzung der Belastung durch organisatorische Verbesserungen bei INA-Schaeffler, dennoch verbleibender Konflikt durch ständige Präsenz von LKW in Wohnstraße</li> <li>• Verschärfung der Lärmbelastung in der Hasenäcker Straße durch PKW der an- und abfahrenden Mitarbeiter zum/vom Mitarbeiterparkplatz bei Schichtwechsel durch Einstellung von 150 neue Mitarbeitern</li> </ul>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbau von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe: Verkehrsbelastung durch INA-Schaeffler verringern</li> <li>• Erhalt der Arbeitsplätze</li> <li>• Aufwertung der Wohnfunktion</li> <li>• Berücksichtigung des Parkraumbedarfs bei der Gestaltung der Freiflächen</li> <li>• Ordnung der Nutzungen</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung und Stand der Umsetzung 05/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INA-Schaeffler sucht aktiv weitere Parkplätze für wartende LKW und neue Mitarbeiter</li> <li>• INA-Schaeffler ist mit diesem Anliegen aktiv auf die Stadt zugegangen, Abstimmung zwischen INA-Schaeffler, BI mA und Stadt zur weiteren organisatorischen Verbesserung der Situation hat begonnen</li> <li>• Ziel: Schaffung eines geordneten Parkbereichs für LKW</li> <li>• optische und akustische Abschirmung des Parkbereichs zu den Wohnungen</li> <li>• Einbeziehung in die Konzepterstellung zur Ordnung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Umfeld der Kaserne (siehe Maßnahme 3.4)</li> <li>• Bürgerbeteiligung (siehe Maßnahme 3.4)</li> <li>• ggf. Erwerb (eines Teils) der Freiflächen durch die Stadt</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Homburg, INA-Schaeffler, BI mA</li> </ul>
grobe Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumaßnahmen: 100.000 €</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soziale Stadt</li> </ul>
Zeitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: Gespräche zwischen Stadt und INA-Schaeffler</li> <li>• ab Mitte 2018: Beteiligungsveranstaltungen, Konzeptentwicklung, konkrete Planung</li> <li>• 2019: Umsetzung</li> </ul>




wartende LKW (Anlieferung) vor Wohngebäuden der ehemaligen Kaserne in Nachbarschaft der Produktionsstätte INA-Schäffler




Belieferung von INA-Schaeffler per LKW (Inastraße)  
Fotos: isoplan

### 3.1.3 Handlungsschwerpunkt Böcklinstraße

4.4 Wohnumfeldgestaltung Böcklinstraße	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 2006 Verkauf der Wohngebäude in der Böcklinstraße an die GeWoBau, Instandsetzung der wichtigsten Schäden, keine nachhaltige Lösung</li> <li>• Ungestaltetes, trostloses Wohnumfeld, oft wilde Müllablagerungen, Vandalismus</li> <li>• Sozialstruktur: Sehr hohe Arbeitslosigkeit, viele Kinder und Jugendliche, Zuzug zahlreicher Mieter aus Südosteuropa, 2018: ca. 50% der Bewohner haben Migrationshintergrund</li> <li>• Baulicher Zustand: Verwahrlosung der Gebäude (wilden Müllablagerungen, vermüllten Kellereingängen, einer Taubenplage oder herausgerissenen Armaturen in einzelnen Wohnungen), hat gegenüber 2017 eher noch zugenommen</li> <li>• Konflikte mit Bewohnern benachbarter Ein- und Zweifamilienhausgebiete</li> <li>• Derzeit (Anfang 2018) stehen ca. 4-5 Wohnungen leer</li> </ul>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• soziale Erosion und städtebauliche Abwertung in der Böcklinstraße und angrenzenden Wohnbereichen durchbrechen durch:</li> <li>• Aufwertung der Wohnqualität</li> <li>• Serviceverbesserung im Bereich Kleinreparaturen, Instandhaltung, Pflege</li> <li>• Vorbeugung/Vermeidung von Vandalismus</li> <li>• Imageaufwertung</li> <li>• Schaffung funktionierender Mietergemeinschaften, Abbau von Konflikten</li> <li>• Verbesserung der sozialen Kontrolle zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung und Stand der Umsetzung 05/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzept für die Gestaltung der Außenanlagen wurde erarbeitet, das Plätze zum Aufenthalt der Mieter, Plätze für Müllcontainer und geordnete PKW-Stellplätze vorsieht.</li> <li>• die Eigentümerin (GeWoBau Zweibrücken) hat sich gegenüber der Stadt Homburg bereit erklärt, Maßnahmen zum Abstellen der Missstände zu ergreifen</li> <li>• Beschäftigungsmaßnahmen des Jobcenters zur Herrichtung des Wohnumfelds: Bisher noch nicht umgesetzt</li> <li>• Durchführung in enger Koppelung mit Maßnahme 4.1. und 4.2. vorgesehen (Maßnahmen des Quartiersmanagements und anderer Akteure zur Steigerung der Identifikation mit dem Quartier, zur Imageverbesserung und zum Abbau von Konflikten:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- sportlicher Quartierswettbewerb</li> <li>- Nachbarschaftsfest zur Einweihung;</li> </ul> </li> <li>• Maßnahmen des Hausmeisterservice zur Vermeidung von weiterem Vandalismus)</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	GeWoBau, Stadt, Quartiersmanagement, noch zu bestimmender Träger für Maßnahmen im Grünbereich
grobe Kostenschätzung	Material: 20.000 € Qualifizierungsmaßnahme: 60.000 €
Finanzierung	Soziale Stadt (Materialkosten), Jobcenter (Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme)
Zeitplanung	Planung liegt vor, Umsetzung ab 2018
 <p>Handlungsraum Böcklinstraße</p>	 <p>Status Quo: Ungestaltetes, trostloses Wohnumfeld im Bereich Böcklinstraße</p>

### 3.1.4 Handlungsschwerpunkt Thomastraße

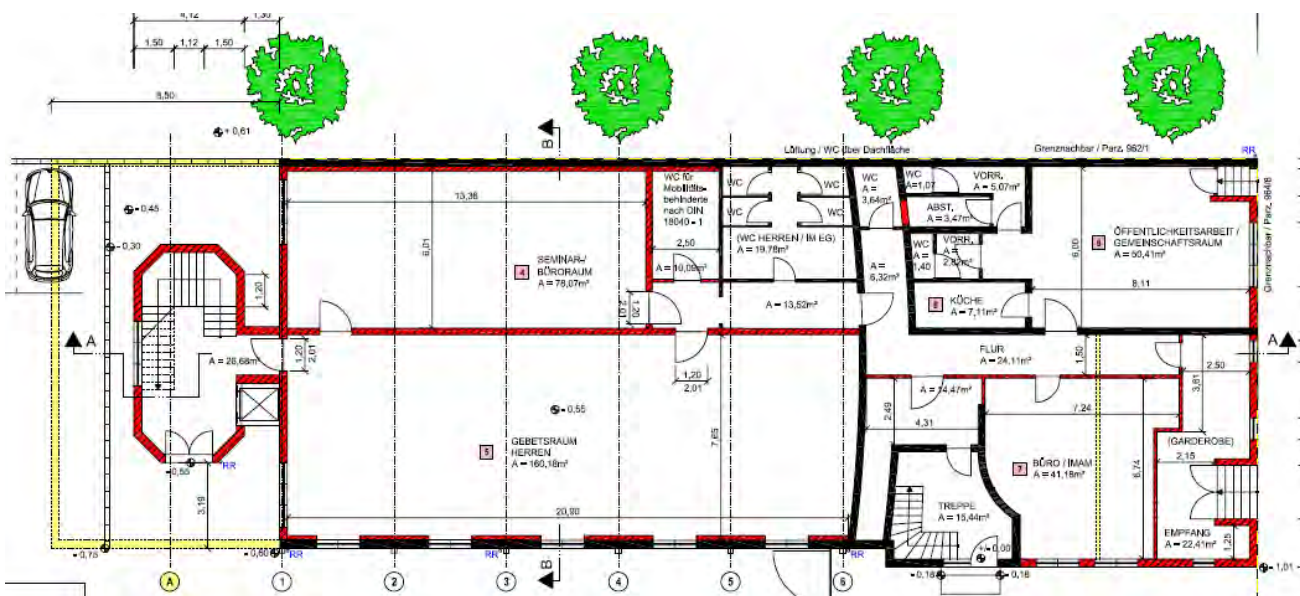
7.2.1 Rückbau Gebäude Thomastraße 28-30 und Nachnutzung	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>kath. Gemeindehaus Maria im Frieden gegenüber der Schule wird nicht mehr genutzt</li> <li>Sanierung auf heutigen Standard (Brandschutz, Wärmedämmung, Versammlungsstätte) ist unwirtschaftlich</li> <li>Die Grundschule Langenäcker wird nicht zur gebundenen Ganztagschule ausgebaut.</li> <li>Der ursprünglich geplante Neubau einer Schulmensa und die Verkehrsberuhigung der Thomastraße sind damit nicht mehr erforderlich. Die Einzelmaßnahmen 7.2.2 und 7.2.4 werden nicht weiter verfolgt.</li> </ul>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beseitigung eines Leerstands (ehem. Gemeindehaus)</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung und Umsetzungsstand 2.5.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäude und Grundstück wurden Anfang 2018 an die Stadt Homburg übertragen</li> <li>Rückbau des Gebäudes für 2018 geplant, Projektantrag wird gestellt</li> <li>Nachnutzung der entstehenden Fläche durch die angrenzende Kindertagesstätte geplant</li> <li>Ministerium hat Zustimmung erteilt</li> <li>Umfriedung: Förderung durch Kultusministerium angedacht</li> <li>gepl. Toilettenanlage sind nicht aus Sozialer Stadt förderfähig</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	Stadt, kath. Kirchengemeinde Maria vom Frieden
grobe Kostenschätzung	Erwerb: 1€, Rückbau: 150.000 €
Finanzierung	Stadt, Soziale Stadt
Zeitplanung	2018 Rückbau und Neunutzung
Planzeichnung	 <p>insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 400 m<sup>2</sup></p> <p>grün schraffiert: Rückbau</p> <p>Maßstab 1 : 750</p>

### 3.1.5 Handlungsschwerpunkt südliche Dürerstraße / Ostring

9.2 Umbau ehem. Resi-Kino zu islamischer Begegnungsstätte	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am südlichen Stadtteilportal steht seit über 15 Jahren ein ehemaliges Kinogebäude leer. Von kurzzeitigen Zwischennutzungen abgesehen ist das Gebäude ungenutzt und zunehmend Vandalismus ausgesetzt.</li> <li>Das Gebäude konterkariert die Bemühungen der Stadt, die Dürerstraße gestalterisch aufzuwerten und ein attraktives Stadtteilportal zu schaffen.</li> </ul>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Leerstand)</li> <li>Nutzung ehem. Kino für kulturelle Zwecke</li> <li>Beitrag zur Integration und zum Austausch und friedlichen Zusammenleben von Mitgliedern unterschiedlicher Religionsgemeinschaften</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung und Stand der Umsetzung 05/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planung zum Umbau des Gebäudes des ehemaligen Kinos Dürerstraße 11 zu einer islamischen Begegnungsstätte mit Gebets- und Schulungsräumen sowie Übernachtungsmöglichkeiten ist abgeschlossen</li> <li>Bauantrag wurde gestellt</li> <li>Baugenehmigung wurde Anfang 2018 erteilt</li> <li>Bauherr (Verband der islamischen Kulturzentren e.V.) hat Kreditzusage von der Sparkasse bekommen</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	Verband der islamischen Kulturzentren e.V., Dürerstraße 44
grobe Kostenschätzung	k.A. (private Investition)
Finanzierung	privat
Zeitplanung	Bauantrag Dezember 2016, Umsetzung ab 2018 geplant



Geplante islamische Begegnungsstätte: Vorder- und Seitenansicht. Quelle: PBM Planungsbüro für Bauwesen und Infrastruktur Münchwies



Grundriss der geplanten islamischen Begegnungsstätte (Erdgeschoss). Quelle: PBM Planungsbüro für Bauwesen und Infrastruktur Münchwies



## 3.2 Neue Maßnahmen

### 3.2.1 Förderung der Modernisierung/Sanierung privater Gebäude

<b>10.6 Förderung der privaten Gebäudemodernisierung und -instandsetzung</b>	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zahlreiche private Wohngebäude im Quartier weisen Baumängel und Sanierungsstau auf (siehe Kap. 2.2)</li> <li>Schadhafte Fassaden, defekte Fenster, beschädigte Dächer, etc.</li> <li>Fehlendes Engagement der Eigentümer für Sanierungen/Modernisierungen/Umbauten, teilweise aufgrund schlechter Finanzkraft der Eigentümer</li> </ul>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Wohnqualität im Quartier</li> <li>Verbesserung des Stadtbildes durch die Sanierung von Fassaden</li> <li>Auslösen privater Investitionen durch begrenzte öffentliche Fördermittel</li> <li>Möglichkeiten zur städtischen Steuerung der Gestaltung privater Gebäude im Interesse eines attraktiveren Stadtbildes schaffen</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderung der Modernisierung/Sanierung privater Wohngebäude</li> <li>max. 10% der Baukosten, max. 20.000 € pro Maßnahme</li> <li>Beratung der Eigentümer durch das Bauamt und/oder das Quartiersmanagement</li> <li>Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung des Förderprogramms</li> <li>Erstellen einer Modernisierungsrichtlinie (siehe Maßnahme 10.7)</li> <li>Parallel Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren (siehe Kapitel 2), dadurch attraktive Möglichkeiten der steuerlichen Absetzbarkeit von Sanierungs-/Modernisierungskosten durch private Eigentümer</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure in der Planungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreisstadt Homburg</li> <li>Private Immobilieneigentümer</li> <li>Quartiersmanagement (Steuerung, Beratung)</li> </ul>
Grobe Kostenschätzung	Förderung incl. städtischem Anteil: 50.000 € p.a. --> 250.000 bis 2022
Finanzierung	Soziale Stadt; Private
Zeitplanung	2018 - 2022

Ausgangszustand 2018, Beispiele sanierungs-/modernisierungsbedürftiger Gebäude



Fotos: isoplan

### 10.7 Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie für das Programmgebiet

Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahlreiche private Wohngebäude im Quartier weisen Baumängel und Sanierungsstau auf</li> <li>• Schadhafte Fassaden, defekte Fenster, beschädigte Dächer, etc.</li> <li>• Fehlendes Engagement der Eigentümer für Sanierungen/Modernisierungen/Umbauten, teilweise aufgrund schlechter Finanzkraft der Eigentümer</li> </ul>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Wohnqualität im Quartier</li> <li>• Verbesserung des Stadtbildes durch die Sanierung von Fassaden</li> <li>• Auslösen privater Investitionen durch begrenzte öffentliche Fördermittel</li> <li>• Möglichkeiten zur städtischen Steuerung der Gestaltung privater Gebäude im Interesse eines attraktiven Stadtbildes schaffen</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie für das Programmgebiet</li> <li>• Definition von grundsätzlich förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</li> <li>• Beschluss der Modernisierungsrichtlinie durch den Stadtrat</li> <li>• Anwendung (siehe Maßnahme 10.6)</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Hauseigentümer im Sanierungsgebiet</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure in der Planungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreisstadt Homburg, externes Büro</li> </ul>
Grobe Kostenschätzung	10.000 €
Finanzierung	Soziale Stadt
Zeitplanung	2018

Ausgangszustand 2018, Beispiele sanierungs-/modernisierungsbedürftiger Gebäude



Fotos: isoplan

### 3.2.2 Handlungsschwerpunkt Hasenäcker Str. / Am Hochrech: Soziale Maßnahmen

5.2.1 Quartiersbüro	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstand ehemalige Backfabrik mit Ladengeschäft, Büro und Wohnung Am Hochrech Ecke Hügelstraße</li> <li>• Homburger Parkhaus und Stadtbus GmbH (HPS) hat Immobilie erworben</li> <li>• Anmietung durch die Stadt, Nutzung für soziale Einrichtungen</li> </ul>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheben eines städtebaulichen Missstands (Gewerbebrache, vorher Konflikte durch räumliche Nähe von Wohnen und Gewerbe)</li> <li>• Schaffung sozialer Einrichtungen im Quartier Erbach in Wohnungsnähe bedürftiger Menschen</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<p>Quartiersbüro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovierung und Herrichtung der Räume durch den städtischen Bautrup</li> <li>• Einrichtung eines Quartiersbüros im Programmgebiet Quartier Erbach, Umzug von Dürerstraße 151 ist erfolgt</li> <li>• seitdem regelmäßige Bürgersprechstunden des Quartiersmanagers</li> <li>• Raum als Treffpunkt für Quartiersbewohner (Begegnungscafé) geplant, Eröffnung voraussichtlich im Herbst 2018</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	HPS, Stadt Homburg, AWO, Quartiersmanagement
grobe Kostenschätzung	Monatliche Miete incl. Betriebskostenpauschale: 165 €
Finanzierung	Herrichtung als Quartiersbüro durch HPS finanziert Miete: Soziale Stadt
Zeitplanung	seit 07/2016



Ehemaliges Bäckergeschäft, jetzt Quartiersbüro



### 5.2.2 Repair-Café (Projektidee)

Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Befragung der AWO von älteren Bewohnern des Quartiers Erbach hat ein reges Interesse an mehr Freizeitangeboten für Senioren ergeben</li> <li>• Die finanziellen Möglichkeiten vieler Quartiersbewohner reichen nicht immer, um neue Haushalts- und Gebrauchsgegenstände zu kaufen</li> <li>• Viele defekte Haushalts- und Gebrauchsgegenstände könnten mit begrenztem Aufwand repariert werden und wieder nutzbar gemacht werden</li> <li>• zahlreiche Rentner verfügen über handwerkliche Fähigkeiten und Kenntnisse für Reparaturen</li> <li>• Die AWO ist im Quartier Erbach unter den sozialen Einrichtungen gut vernetzt</li> </ul>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Austauschs untereinander und des bürgerschaftlichen Engagements für Bedürftige</li> <li>• Preiswerte Versorgung mit Haushaltsgeräten u.ä. für Quartiersbewohner mit begrenzten finanziellen Spielräumen</li> <li>• Ressourcenschonung durch Reparatur und Wiedernutzung gebrauchter Gegenstände statt Entsorgung und Neukauf</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung eines Repair-Cafés in einer ehemaligen Wohnung in der Hasenäcker Straße</li> <li>• Reparaturmöglichkeit von Haushaltsgeräten und Gebrauchsgegenständen für Bedürftige</li> <li>• Sinnvolle Freizeitbeschäftigung für handwerklich Begabte, z.B. Rentner</li> <li>• Treffpunkt und Austausch im Repair-Café</li> <li>• Aktivitäten werden kostenlos und ehrenamtlich von den Reparaturoperatoren vor Ort ausgeführt</li> <li>• Reparaturen werden möglichst vom Besucher selbst durchgeführt, wenn nötig bieten anwesende Reparaturfachleute Hilfe an</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeiterwohlfahrt Landesverband Saarland e.V. (Projektsteuerung)</li> <li>• Quartiersmanager (Koordination)</li> <li>• Kreisstadt Homburg (Bereitstellung der Räumlichkeiten)</li> <li>• N.N. (Fachliche Anleitung, Bewirtung)</li> <li>• private Spender (Bereitstellung technischer Geräte, Werkzeuge, Werkbänke, Transport und Lagerung gespendeter Haushaltsgeräte und Gebrauchsgegenstände)</li> <li>• Bevölkerung (Sachspenden)</li> <li>• ggf. weitere Akteure, z.B. Stiftung Repair Café (<a href="http://repaircafe.de">http://repaircafe.de</a>)</li> </ul>
grobe Kostenschätzung	<p>Materialkosten: 5.000 €          Personal: Ehrenamtlich</p>
Finanzierung	<p>AWO, Stadt, Ehrenamt; private Spenden;          Materialkosten: Verfügungsfonds, bei größeren Investitionen Soziale Stadt-Projekt</p>
Zeitplanung	<p>Projektidee</p>
<p>Fotodokumentation</p>  <p>Beispiel: Repair Café in Rösraht, Foto: (c) Repair Café Rösraht</p>	

### 3.3 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Um einen möglichst großen Effekt für das Programmgebiet zu erzielen, sollen soweit möglich Synergien in Form der Mittelbündelung mit anderen Förderprogrammen, Projekten etc. (z.B. Mittel des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Mittel des saarländischen Finanzministeriums, Mittel von Wohnungsunternehmen, Mittel sozialer Träger und Stiftungen, Mittel zur Förderung von Energieeinsparungen, Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes) genutzt werden. Darüber hinaus werden private Investoren stärker als bisher einbezogen.

Die in der folgenden Übersicht aufgelisteten und in diesem Konzept beschriebenen Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers Erbach, die im Zusammenhang mit dem Programm „Soziale Stadt“ geplant und umgesetzt werden, umfassen aus diesem Grund sowohl öffentlich finanzierte, durch das Programm Soziale Stadt und andere Förderprogramme geförderte Maßnahmen als auch privat finanzierte Maßnahmen.

Für privat finanzierte Maßnahmen sind die genauen Investitionen in den meisten Fällen nicht bekannt. Einige für eine öffentliche Förderung vorgesehene Einzelmaßnahmen sind noch in einem so frühen Planungsstadium, dass eine Kostenschätzung bei Redaktionsschluss noch ausstand.

Die sonstigen Kostenschätzungen basieren auf einer überschlägigen Ermittlung der Kosten der nachstehend benannten Einzelmaßnahmen.

Die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt den Stand der an das zuständige Innenministerium übermittelten Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 02.05.2018 dar.

Tabelle 4: KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT über die gesamte Laufzeit, erstellt für Programmjahr 2018

Bezeichnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme:		<b>Quartier Erbach</b>									
Antragsteller:		<b>Kreisstadt Homburg, Am Forum 5, 66424 Homburg</b>									
Einzelmaßnahmen nach Kostengruppen		Angaben		Kosten		Finanzierung (bezogen auf Gesamtkosten)					
Einzelmaßnahme		VSt	Stand	Gesamtkosten der Einzelmaßnahme	Summe Kostengruppe (Gesamtkosten)	mit einzelmaßnahmebezogenen Einnahmen	mit sonstigen öffentlichen Fördermitteln	mit 100% Eigenmitteln des Antragstellers	mit privaten Mitteln	mit Mitteln der Städtebauförderung	EU-Mittel 2014-2020
		[X]		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
<b>I.</b>	<b>Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen</b>										
1	Integriertes Entwicklungskonzept Soziale Stadt einschl. Zukunftswerkstatt		SVN	38.660,48						38.660,48	
2	Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar 2016		SVN	4.000,00						4.000,00	
3	Erfahrungsaustausch Stadtentw. Saar 2017 - 2018		vorl.	8.000,00						8.000,00	
4	Erfahrungsaustausch Stadtentw. Saar 2019 - 2020		gepl.	8.000,00						8.000,00	
5	Erfahrungsaustausch Stadtentw. Saar 2017 - 2018		gepl.	8.000,00						8.000,00	
6	Quartiersmanagement 2017/2018		vorl.	106.988,00						106.988,00	
7	Quartiersmanagement 2019		gepl.	58.046,00						58.046,00	
8	Quartiersmanagement 2020/2021/2022		gepl.	180.000,00						180.000,00	
9	Quartiersbüro 1.7.2016 - 31.12.2018		vorl.	6.200,00						6.200,00	
10	Quartiersbüro 2019/2020		gepl.	5.000,00						5.000,00	
11	Quartiersbüro 2021/2022		gepl.	5.000,00						5.000,00	
12	Verfügungsfonds 1.7. - 31.12.2016		SVN	6.000,00						6.000,00	
13	Verfügungsfonds 2017/2018		gepl.	20.000,00						20.000,00	
14	Verfügungsfonds 2019/2020		gepl.	30.000,00						30.000,00	
15	Verfügungsfonds 2021/2022		gepl.	30.000,00						30.000,00	
16	Quartierszeitung 2017/2018/2019		vorl.	12.800,00						12.800,00	
17	Quartierszeitung 2020/2021/2022		gepl.	15.000,00						15.000,00	
18	1. Fortschreibung ISEK Quartier Erbach		vorl.	9.713,00						9.713,00	
26	Reserve für weitere Maßnahmen		gepl.	592,52						592,52	
<b>II.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>										
1	Rückbau Gebäude Thomastraße 28/30 und Nachnutzung		gepl.	150.000,00						150.000,00	
<b>III.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>										
<b>IV.</b>	<b>sonstige Maßn., Vergütungen für Sanierungsträger</b>										
1	Maßn. z. Beschäftigungsförderung (u.a. Materialkosten)		gepl.	420.000,00						420.000,00	
2	Sanierungsberatungen		gepl.	250.000,00						250.000,00	
3	Zuschuss für private Gebäudemodernisierung		gepl.	750.000,00						750.000,00	
Ausgaben abzüglich Einnahmen				2.122.000,00						2.122.000,00	

Quelle: Stadt Homburg 05/2018



# **Anhang 1**

**Zusammenfassung der Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange**



# Soziale Stadt, Integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) Quartier Erbach – 1. Fortschreibung

## Zusammenfassung der Stellungnahmen der TöB

erstellt im Auftrag der

Kreis- und Universitätsstadt Homburg  
Der Oberbürgermeister  
Am Forum 5  
66424 Homburg  
Telefon: 06841/101-0  
E-Mail: [stadt@homburg.de](mailto:stadt@homburg.de)  
internet: [www.homburg.de](http://www.homburg.de)



05.12.2018

**isoplan**  
:marktforschung

**isoplan**

**:marktforschung**

Dr. Schreiber & Kollegen GbR  
Saarbrücken Berlin

Heinrich-Böcking-Str. 7  
D-66121 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10  
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: [mafo@isoplan.de](mailto:mafo@isoplan.de)  
internet: [www.isoplan.de](http://www.isoplan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Hintergrund.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Stellungnahmen der TöB .....</b>	<b>5</b>

# 1 Hintergrund

Die Kreisstadt Homburg hat im Stadtteil Erbach ein Fördergebiet Quartier Erbach als Gesamtmaßnahme im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt angemeldet.

Um Anreize für die Sanierung und/oder Modernisierung schlechter Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, wurde in Abstimmung mit dem zuständigen saarländischen Innenministerium nachträglich entschieden, das Fördergebiet gleichzeitig als Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren festzulegen.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) beschreibt die städtebauliche und sozioökonomische Situation im Programmgebiet, begründet den verbliebenen Handlungsbedarf und leitet daraus Maßnahmen zum Abbau der sich überlagernden Problemlagen her.

Im April 2017 wurde das ISEK Soziale Stadt für das Quartier Erbach in der Kreisstadt Homburg fertiggestellt und am 27.4.2017 im Stadtrat beschlossen. Das ISEK umfasst insbesondere folgende Inhalte:

- Abgrenzung des Fördergebiets
- städtebauliche, strukturelle und sozioökonomische Bestandsanalyse des Fördergebiets
- Aufstellung der Entwicklungsziele der Stadt für das Fördergebiet
- Maßnahmenübersicht zur Erreichung der Ziele
- Durchführbarkeit (Aussagen zur Organisation der Umsetzung der Maßnahmen)
- Aussagen zur Bürgerbeteiligung.

Um Anreize für die Sanierung und/oder Modernisierung schlechter Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, wurde in Abstimmung mit dem zuständigen saarländischen Innenministerium nachträglich entschieden, das Fördergebiet gleichzeitig als Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren festzulegen.

Nach § 141 (1) BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Von vorbereitenden Untersuchungen wurde im Sinne von § 141 (2) BauGB abgesehen, weil mit dem ISEK zusammen mit seiner Fortschreibung vom 03.05.2018 eine hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegt.

## 2 Beteiligungsverfahren

Die 1. Fortschreibung des „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Quartier Erbach“ wurde einem umfangreichen Beteiligungsverfahren (*Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup> in Verbindung mit § 171b BauGB*) unterzogen.

Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden am 29.08.2018 aufgefordert Stellungnahmen abzugeben. Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen und dargelegt.

---

<sup>1</sup> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB.

---

### 3 Stellungnahmen der TöB

Nr.	TöB	Datum	Kommentar
1	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Abt. E Wirtschafts- und Strukturpolitik	27.09.2018	
	<i>beteiligte Referate:</i>		
2	Oberste Straßenbaubehörde		Der Landesbetrieb für Straßenbau ist bei Vorhaben an der B423 und L119 zu beteiligen.
3	Referate Investitions- und Regionalförderung sowie Wirtschafts- und Standortpolitik, EU Struktur- /Regionalpolitik, Gewerbeflächen und Preisrecht		Die Belange der INA-Schaeffler als großer Arbeitgeber für die Stadt sollten ausreichend Berücksichtigung finden. Hierbei sollte v.a. die Stadt die in ihrer Zuständigkeit und Handlungsmöglichkeit liegenden Spielräume weitestgehend ausnutzen.
4	Landesdenkmalamt - Bodendenkmalpflege	26.09.2018	Keine Bedenken Hinweis auf geltende Gesetzeslage
5	Landespolizeipräsidium – LPP 125 Kampfmittelbeseitigungsdienst	06.09.2018	Munitionsgefahren sind im Planungsbereich nicht auszuschließen. Bei konkreten Baumaßnahmen ist erneut eine Anfrage zu stellen.
6	Gesundheitsamt, Kreisverwaltung des Saarpfalz-Kreis	05.09.2018	Keine Bedenken
7	IHK Saarland	09.09.2018	Bezüglich der Einzelhandelsvorhaben: a) Neubau Netto-Markt: eine Auswirkungsanalyse ist zu erstellen und TöB zu beteiligen. b) LIDL Erweiterung/Verlagerung. Folgenutzung des Altstandortes in städtebaulichen Vertrag festhalten – innenstadtrelevante Sortimente vermeiden, siehe Stellungnahme der IHK vom 14.02.2018 Generell sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Homburg zu befolgen.
8	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	20.09.2018	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben. Keine Einwände.
9	Bundesnetzagentur	04.09.2018	Bei Bauplanungen mit einer Höhe von > 20 m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Industrie-

			und Gewerbeanlagen etc.) sowie Photovoltaikanlagen mit einer Flächen ab ca. 200 m <sup>2</sup> ist die Bundesnetzagentur zu beteiligen.
10	Ericsson GmbH	01.10.2018	Keine Einwände
11	Telefónica Germany	14.09.2018	Bei der Vorplanungen, zukünftiger Bauleitplanung und Flächennutzungsplanung sind die in der Stellungnahme vom 14.09.18 genannten Richtfunktrassen zu berücksichtigen und zu übernehmen.
12	EVS Abfallwirtschaft	25.09.2018	Keine Anregungen und Bedenken
13	VSE Verteilnetz GmbH	04.09.2018	Keine Bedenken. Es befinden sich keine betriebenen Versorgungsanlagen der VSE GmbH im Geltungsbereichs
14	Amprion GmbH	12.09.2018	Keine Bedenken. Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens.
15	PLEdoc GmbH	11.09.2018	Keine Bedenken. Von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungslagen sind nicht betroffen. Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf erneute Abstimmung.
16	Open Grid Europe GmbH, GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen und Viatel Deutschland GmbH	12.09.2018	Kostenlose Online-Leitungsauskunft bei konkreten Bauanfragen via <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> oder an <a href="mailto:leitungsauskunft@ple-doc.de">leitungsauskunft@ple-doc.de</a> stellen.
17	Creos Deutschland GmbH	11.09.2018	Gashochdruckleitungen und Steuerkabel der Creos Deutschland GmbH werden durch Maßnahmen tangiert. Der Bestand der Leitungen einschließlich der Schutzstreifens sowie die Auflagen der „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH sind in das städtebauliche Entwicklungskonzept zu übernehmen. Weitere Detailplanungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen.
18	STEAG New Energies GmbH	10.09.2018	Keine Bedenken.
19	Pfarrrei Hl. Johannes XXIII. Homburg	24.09.2018	<p>Die Pfarrrei hat Einwände bzgl. der Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Es wird darum gebeten, das Anwesen in der Schleburgstraße 17 (Thomas-Morus-Haus) mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Die Pfarrrei beabsichtigt das sanierungsbedürftige Gebäude zurückzubauen und/ oder umzunutzen (Wohnen), abzureißen oder zu verkaufen um die Parzelle besser zu nutzen.</p> <p><i>Kommentar:</i></p> <p><i>Abbildung 11 im ISEK zeigt das Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“. Das Pfarrzentrum „Thomas-Morus-Haus“ ist bisher vom Sanierungsgebiet ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Da die 1. Fortschreibung des ISEK explizit auf die Förderung von Modernisierung/Sanierung privater Gebäude als Einzelmaßnahme abzielt, sollte die Abgrenzung des Sanierungsgebiets überprüft und sichergestellt werden ob hinrei-</i></p>

			<p><i>chende Beurteilungsunterlagen für die Erweiterung des bisherigen Sanierungsgebiets vorliegen.</i></p> <p><i>Nach einer Erweiterung könnte der Pfarrei die Sanierungsförderung durch das Programm „Soziale Stadt“ ermöglicht werden.</i></p>
--	--	--	---

Saarbrücken, 05.12.2018

isoplan-Marktforschung  
gez. Dr. Karsten Schreiber  
Geschäftsführender Gesellschafter