

Stadtumbau West

Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg

Teil B: Gebietsbezogener Teil „Lebendiges Erbach“

10. April 2007

vorgelegt von der Arbeitsgemeinschaft

isoplan
:marktforschung
Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

FIRU

Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung
Kaiserslautern Berlin · Dresden · Saarbrücken

Kreisstadt Homburg





Inhalt

Vorwort	III
1 Stadtumbaugebiet Erbach	1
1.1 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets.....	1
1.2 Begründung der Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Erbach	1
2 Kleinräumige Analyse der Ausgangslage	4
2.1 Sozial- und Wirtschaftsstruktur	4
2.2 Nutzung, Verkehr und Städtebau	9
2.3 Soziale Infrastruktur.....	14
2.4 Wohnungsmarkt	15
2.5 Stärken-Schwächen-Analyse	18
3 Leitbild und Entwicklungsziele für Erbach	20
3.1 Entwicklungsziele für den Stadtteil Erbach	20
3.2 Interventionsbereiche	20
4 Stadtumbaustrategie und Maßnahmen	22
4.1 Stadtteilzentrum und Steinbachstraße / Dürerstraße	23
4.2 Landesaufnahmestelle und ehem. Hoeferkaserne	27
4.3 Schlesierviertel	30
4.4 Gemengelage „An der Sandrennbahn“	31
5 Programmsteuerung und Durchführungsmodalitäten	32
5.1 Struktur und Organisation	32
5.2 Programmmanagement.....	34
5.3 Beteiligung.....	35
5.4 Öffentlichkeitsarbeit	36
6 Evaluation und Prozessbegleitung	37
7 Kosten- und Finanzierungsübersicht	40



Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Pläne

Abbildungen

Abbildung 1:	Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Homburg-Erbach.....	2
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung von Erbach im Vergleich, Index 1992 = 100	4
Abbildung 3:	Wirtschaftsräumliche Gliederung	8
Abbildung 4:	Interventionsbereiche.....	21
Abbildung 5:	Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dürerstraße und der südlichen Steinbachstraße	25
Abbildung 6:	Rahmenplan Stadtteilzentrum.....	26
Abbildung 7:	Rahmenplan Kaserne (Ausschnitt)	28
Abbildung 8:	Rahmenplan ehem. Landesaufnahmestelle (Ausschnitt)	29
Abbildung 9:	Monitoring- und Evaluierungssystem.....	39

Tabellen

Tabelle 1:	Altersstruktur in Erbach im Vergleich	5
Tabelle 2:	Verteilung der Kosten auf Interventionsbereiche	40
Tabelle 3:	Kostenschätzung Stadtteilzentrum	41
Tabelle 4:	Kostenschätzung Landesaufnahmestelle	42
Tabelle 5:	Kostenschätzung Hoeferkaserne	43
Tabelle 6:	Kostenschätzung Querschnittsaufgaben	43

Pläne

Plan 5	Stadtteilkonzept Homburg-Erbach – Bestandsanalyse: Nut- zungsstruktur, Verkehr, soziale Infrastruktur / Versorgung
Plan 6	Stadtteilkonzept Homburg Erbach – Bestandsanalyse: Bau- struktur, Stadtgestalt, Baualter, Grün/Freiräume
Plan 7	Stadtteilkonzept Homburg-Erbach – Interventionsbereiche
Plan 8	Strukturkonzepte Interventionsbereiche Stadtteilzentrum, ehem. Hoeferkaserne, ehem. Landesaufnahmestelle



Vorwort

Die Kreisstadt Homburg ist - trotz einer derzeit günstigen wirtschaftlichen Entwicklung - von den Folgen des bundesweit zu beobachtenden demografischen und wirtschaftlichen Wandels nicht unberührt. So ist der Umgang mit nicht mehr benötigter Infrastruktur städtebaulich zu lösen.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Folgen des Strukturwandels hat die Stadt Homburg der Arbeitsgemeinschaft isoplan:marktforschung - FIRU mbH im Mai 2005 den Auftrag zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Stadt Homburg erteilt.

Auf der Grundlage umfangreicher gesamtstädtischer Bestandsaufnahmen und Analysen wurde im Februar 2006 der Entwurf des gesamtstädtischen Teils des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts erstellt und in einem Leitbildworkshop der Stadtverwaltung intensiv diskutiert. Der abgestimmte Bericht (Teil A) wurde im November 2006 vorgelegt.

Im Ergebnis wurde ein Stadtumbaugebiet in Homburg-Erbach festgelegt und im April 2006 vom Stadtrat beschlossen, für das im vorliegenden Gebietsbezogenen Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Teil B) Strategien, Maßnahmen und Durchführungsmodalitäten dargestellt sind.

Der gebietsbezogene Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes enthält neben einer kleinräumigen Bestandsaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse ein umsetzungsorientiertes, integriertes Handlungsprogramm mit Zielen und vorgesehenen Maßnahmen einschließlich geschätzter Kosten und Finanzierungsquellen. Er wurde unter Beteiligung der lokalen Akteure und betroffener Grundstückseigentümer erarbeitet.

Die Verfasser danken allen Beteiligten für ihre Kooperationsbereitschaft und die Bereitstellung der benötigten Informationen.

Saarbrücken / Kaiserslautern, im April 2007

Dr. Karsten Schreiber
Dr. Manfred Werth
isoplan : marktforschung
Saarbrücken

Dipl.-Ing. Sabine Herz
Dipl.-Ing. Sonja Mazak
FIRU mbH
Kaiserslautern



1 Stadtumbaugebiet Erbach

1.1 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets

Im gesamtstädtischen Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Kreisstadt Homburg¹ wurde auf der Grundlage einer städtebaulichen und sozioökonomischen Analyse der Gesamtstadt empfohlen, im Stadtteil Erbach ein Stadtumbaugebiet auszuweisen.

Stadtumbaugebiet in Erbach empfohlen

Der Stadtrat der Stadt Homburg hat am 06.04.06 auf der Grundlage eines intensiv mit Vertretern der Verwaltung und öffentlicher Belange diskutierten Entwurfs das Stadtumbaugebiet "Lebendiges Erbach" in den in Abbildung 1 dargestellten Grenzen beschlossen.

Stadtratsbeschluss Stadtumbaugebiet

Das Stadtumbaugebiet umfasst wesentliche Teile des bebauten Bereichs des Stadtteils Erbach mit Ausnahme des Berliner Wohnparks und des Ortskerns Reiskirchen. Es wird im Südwesten durch die Bexbacher Straße und im Nordwesten durch die Berliner Straße begrenzt. Das Stadtumbaugebiet erstreckt sich weiterhin beidseitig der Steinbachstraße bis zum Sportzentrum Homburg-Erbach. Es umfasst in diesem Bereich die gesamte Altbebauung östlich und westlich der Steinbachstraße. Neubaugebiete am Ortsrand wurden ausgeklammert. Im Süden begrenzen die Gleisanlagen des Homburger Hauptbahnhofes und die östlich sich anschließenden gewerblich genutzten Bereiche das Stadtumbaugebiet.

Abgrenzung des Stadtumbaugebiets

Das Stadtumbaugebiet umfasst eine Fläche von ca. 240 ha, auf der rund 10.200 Einwohner leben (Stand: 31.12.2004).

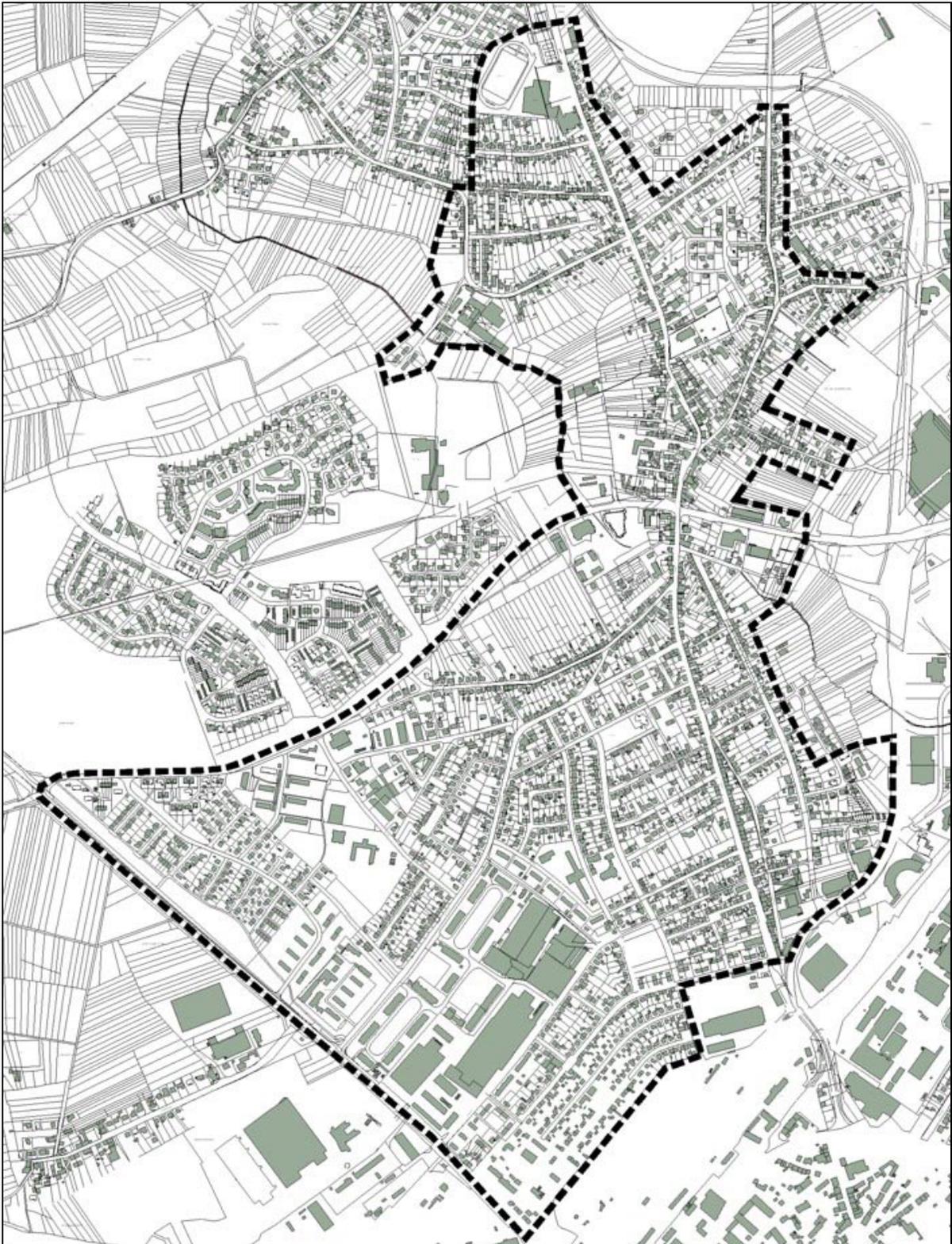
1.2 Begründung der Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Erbach

Stadtumbaumaßnahmen sind gem. § 171a BauGB Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Städtebauliche Funktionsverluste bestehen dann, wenn das Gebiet in seinen derzeitigen oder zukünftigen ihm nach Lage und Funktion obliegenden Aufgaben beeinträchtigt ist oder sein wird.

Dem beschlossenen Stadtumbaugebiet kommt – auch zukünftig - die städtebauliche Funktion eines Wohnschwerpunktes zu. Mit den vorhandenen gewerblichen / industriellen Nutzungen ist es zudem Arbeitsplatzschwerpunkt.

¹ Arge isoplan:marktforschung - FIRU: Stadtumbau West: Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg. Teil A: Gesamtstädtischer Teil. Saarbrücken / Kaiserslautern 2006

Abbildung 1: Abgrenzung des Stadumbauegebiets Homburg-Erbach



Entwurf: isoplan / FIRU, verabschiedet durch den Stadtrat Homburg, 6.4.06

Im Rahmen der Untersuchungen und Analysen zur Erstellung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts wurden Bereiche identifiziert, in denen Handlungsbedarf besteht. Im Stadtteil Erbach wurden die folgenden städtebaulichen Mängel und Defizite ermittelt, die Stadtumbaumaßnahmen erforderlich machen:

Handlungsbedarf in Erbach

- Mängel im Bauzustand von Gebäuden und im Wohnumfeld
- Bedeutungsverlust der Dürerstr. und des Kreuzungsbereichs mit der Berliner Straße hinsichtlich der Versorgungsfunktion und als Stadtteilzentrum
- Nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen (ehem. Landesaufnahmestelle)
- 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

zweckmäßige Abgrenzung

- städtebaulich-funktionale Zusammenhänge im Programmgebiet berücksichtigt,
- kleinräumige, Stadtteil prägende Problemgebiete umfasst sowie
- vorhandene Ressourcen und Potenziale räumlich einbezogen werden.

Der Berliner Wohnpark, ein Neubaugebiet mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Berliner Straße, wurde nicht in das Stadtumbaugebiet einbezogen, da es sich hier um eine noch nicht abgeschlossene Entwicklungsmaßnahme handelt. Die sich hier abzeichnenden Probleme (einsetzende soziale Segregation, zunehmende Gefahr von Wohnungsleerständen) sind anderer Natur und rechtfertigen nicht eine Aufnahme in das Stadtumbaugebiet. Neubaugebiete aus den 80er und 90er Jahren am Rand des bebauten Bereichs wurden ebenfalls ausgeklammert, da hier eine weitgehend intakte städtebauliche und soziale Struktur vorgefunden wurde.

ausgegrenzte Bereiche

2 Kleinräumige Analyse der Ausgangslage

2.1 Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Sozialstruktur

Das Kernproblem im sozialen Bereich liegt in der relativen Häufung und der kleinräumigen Konzentration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen (Arbeitslose, Empfänger von ALG II, Sozialhilfeempfänger, schlecht integrierte Migranten, Alleinerziehende) in Teilbereichen von Erbach. Hieraus erwachsen eine Vielfalt von Spannungen und Folgeproblemen, die es zu lösen gilt. Potenziale liegen vor allem in der generell gut ausgebauten sozialen Infrastruktur.

*Kernproblem:
Konzentration sozial
Benachteiligter*

*Potenziale: gute so-
ziale Infrastruktur*

Der Stadtteil Erbach hatte am 31.12.2004 nach Angaben des Einwohnermeldeamtes 12.404 Einwohner am Hauptwohnsitz. Erbach hatte in den 90er Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt mehr Einwohner gewonnen (Erbach: + 2,7 %, Stadt Homburg +1,5 % zwischen 1992 und 1999). Die positive Einwohnerentwicklung in Erbach ist in den frühen 90er Jahren im Wesentlichen auf die Ost-Zuwanderung zurückzuführen, Ende der 90er Jahre hingegen auf die Erschließung von zwei neuen Wohngebieten.

*Entwicklung der
Einwohnerzahl*

Seit 1999 ist die Bevölkerungsentwicklung in Erbach jedoch stärker rückläufig als in der Gesamtstadt (- 5,3 % von 1999 bis 2004). Dies ist insbesondere auf die Schließung der Landesaufnahmestelle in der Lappentascher Straße zurückzuführen, in der zu Spitzenzeiten rund 500 Asylbewerber lebten. Entsprechend ging die Zahl der Ausländer in Erbach zwischen 2002 und 2004 um 19 % auf rund 1.500 zurück.

*... seit 1999 stark
rückläufig*

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung von Erbach im Vergleich, Index 1992 = 100



Stand: jeweils zum 31.12.,
Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Stadt Homburg und Statistisches Landesamt

(c) 08/2006

isoplan
:marktforschung



Es ist davon auszugehen, dass - abgesehen von diesem Sonderereignis - in Zukunft in Erbach der Bevölkerungsrückgang aufgrund des Geburtendefizits analog zu dem in der Gesamtstadt fortschreiten wird.

Die Bevölkerung von Erbach ist im Durchschnitt jünger als im gesamten Stadtgebiet oder im Landesmittel. Insgesamt leben 672 Kinder unter 6 Jahren und 1.720 Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 18 Jahren im Stadtteil. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren liegt mit 19,3 % deutlich über dem Mittel der Stadt Homburg (17,8 %). Der Anteil Einwohner im Rentenalter ist in Erbach mit 18,0 % hingegen deutlich niedriger als in der gesamten Stadt (20,4 %).

junge Altersstruktur in Erbach

Tabelle 1: Altersstruktur in Erbach im Vergleich

Altersklasse	Stadt Homburg		Erbach		restl. Stadtteile	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
0-2	1.009	2,3	327	2,6	682	2,2
3-5	1.094	2,5	345	2,8	749	2,4
6-9	1.587	3,7	493	4,0	1.094	3,6
10-15	2.596	6,0	799	6,4	1.797	5,9
16-18	1.383	3,2	428	3,5	955	3,1
19-24	3.194	7,4	936	7,5	2.258	7,4
25-39	8.377	19,5	2.507	20,2	5.870	19,1
40-64	15.026	34,9	4.340	35,0	10.686	34,9
65-74	4.874	11,3	1.286	10,4	3.588	11,7
75+	3.913	9,1	939	7,6	2.974	9,7
Gesamt	43.053	100,0	12.400	100,0	30.653	100,0

Quelle: Einwohnermeldeamt Homburg, Stand: 31.12.2004

In einer detaillierten Untersuchung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wurde die Sozialstruktur 2002 kleinräumig analysiert.² Der Anteil Einwohner im Rentenalter war danach im „Schlesierviertel“ am höchsten, im Berliner Wohnpark jedoch ungewöhnlich niedrig. Betrachtet man die Verteilung älterer Menschen nach Straßen, so fanden sich größere Zahlen von Senioren ab 65 Jahren im Kern von Alt-Erbach, in der Dürerstraße, dem Ostring und der Ludwigstraße, in den Kasernen und in den Straßen südlich davon.

kleinräumige Unterschiede der Altersstruktur

Homburg-Erbach ist aufgrund der Nähe zu den Industriebetrieben bevorzugter Wohnort von Arbeitsmigranten aus Südeuropa und der Türkei geworden. Seit der Öffnung von Osteuropa haben sich zahlreiche Spätaussiedler aus Polen und den Ländern der ehemaligen Sowjetunion in Erbach angesiedelt.

hoher Anteil Migranten

Am 31.12.2004 lebten 1.522 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Erbach, das sind 12,3 % der Bevölkerung am Hauptwohnsitz (zum Vergleich: Ausländeranteil in der Gesamtstadt Homburg 9,2 %). Vor der

² isoplan-Institut: Integriertes Handlungskonzept „Lebendiges Erbach“, Saarbrücken 2002.



Schließung der Landesaufnahmestelle lag der Ausländeranteil noch bei rund 15 %. Hinzu kommen die statistisch nicht erfassten Personen mit Migrationshintergrund, die die deutsche Staatsbürgerschaft angenommen haben (insbesondere Spätaussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion). Eine Auswertung der Einwohnermeldedaten nach Geburtsorten ergab 2002, dass nahezu ein Viertel der Bevölkerung Erbachs (23,9 %) im Ausland geboren war.

Der Stadtteil Homburg-Erbach ist demnach durch unterschiedliche sozio-ökonomische, ethnische und kulturelle Gruppen geprägt. Das Nebeneinander verschiedener sozialer Milieus in den Quartieren (z.B. Schlesiertel, Kaserne, Alt-Erbach) führt zu Spannungen im Stadtteil. Damit einhergehend zeichnen sich strukturelle Veränderungen in den einzelnen Quartieren ab.

Nebeneinander verschiedener sozialer Milieus

Der Anteil der Bezieher staatlicher Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Sozialhilfe) ist in Erbach höher als in gesamtstädtischen Durchschnitt. Am 31.12.2005 waren in Homburg 2.110 Arbeitslose gemeldet (4,8 % der Gesamtbevölkerung). Die Anzahl der Arbeitslosen in Erbach kann auf ca. 800 geschätzt werden, das entspricht ca. 6 % der Erbacher Bevölkerung.³ 2002 erhielten 1.528 Personen (3,4 % der Bevölkerung) in der Stadt Homburg laufende Hilfe zum Lebensunterhalt („Sozialhilfe“), fast die Hälfte davon lebte in Erbach.⁴ Der Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung lag 2002 in Erbach mit 5,6 % deutlich über dem städtischen Mittel.

Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe

Benachteiligte gesellschaftliche Gruppen konzentrieren sich räumlich in wenigen Bereichen. Die höchste Konzentration von Sozialhilfeempfängern wurde 2002 im Süden des Stadtumbauebiets registriert (Kaserne, Landesaufnahmestelle, Böcklinstraße). Auch nach der Schließung der Landesaufnahmestelle bleibt dies der Bereich mit der höchsten Zahl und Dichte von Sozialhilfeempfängern bzw. ab 2005 ALG II-Empfängern.

Konzentration Benachteiligter in wenigen Bereichen

In der Böcklinstraße hat sich ein sozialer Brennpunkt herausgebildet. Viele Bewohner leben bereits in der 2. oder 3. Generation von der Sozialhilfe. Der Migrantenanteil beträgt fast 40 %. Die Bausubstanz der Wohngebäude im Besitz der Zweibrücker gewobau ist hochgradig sanierungsbedürftig. Das Wohnumfeld ist trist und verwahrlost. Die unmittelbar südwestlich angrenzenden INA-Werke verursachen eine hohe Lärmbelastung der Wohnungen. Die sich gegenseitig verstärkenden sozialen Probleme, Substanzmängel, städtebaulichen Missstände und Umweltbelastungen haben in der Böcklinstraße ein Ausmaß angenommen, dass sofortiges Handeln gebietet.

sozialer Brennpunkt Böcklinstraße

Ein weiterer benachteiligter Bereich ist die Dürerstraße. Schlechte, z.T. sanierungsbedürftige Bausubstanz, Belastung durch hohes Verkehrsaufkom-

Dürerstraße

³ Über die Arbeitslosigkeit im Stadtteil Erbach lagen keine Angaben vor. Zur Abschätzung des Niveaus der Arbeitslosigkeit in Erbach wurde von der Annahme ausgegangen, dass der Anteil der arbeitslosen Homburger, der in Erbach lebt, etwa genau so hoch ist wie der der Sozialhilfeempfänger.

⁴ 2005 wurden Sozialhilfe für Arbeitsfähige und Arbeitslosenhilfe zum Arbeitslosengeld II zusammengelegt. Daten zur Zahl der ALG II - Empfänger waren auf kommunaler Ebene oder kleinräumiger nicht verfügbar.



men, eine sozial benachteiligte Bewohnerschaft (Migrantenanteil von 24 %, hohe Anzahl Alleinerziehender) bedingen sich auch hier gegenseitig. Sozial besser gestellte Deutsche ziehen zunehmend in andere Straßen. Im nördlichen Abschnitt der Dürerstraße leben viele Kinder, die Spielmöglichkeiten im Wohnumfeld sind jedoch begrenzt.

Die Kasernen und ihr Umfeld (Saarstraße, Glanstraße, Moselstraße, Inastraße, Nahestraße) sind durch eine sehr hohe Konzentration von Migranten (40-60 %) und Alleinerziehenden gekennzeichnet. Entsprechend hoch ist die Anzahl Kinder. Die Freiflächen im Wohnumfeld sind ungestaltet. In den östlich gelegenen Gebäuden überschreitet die Belastung durch die unmittelbar angrenzenden Produktionsstätten und deren Lieferverkehr das akzeptable Maß.

Kasernen

Weitere Häufungen von Migranten in Zusammenhang mit schlechter Bau- substanz und Wohnungsleerständen wurden in dem Punkthochhaus an der Wolsifferstraße sowie im Geschosswohnungsbau im Schlesierviertel (Breslauer Straße, Gleiwitzer Straße und Danziger Straße) beobachtet.

*Wolsifferstraße
Schlesierviertel*

In den beschriebenen Bereichen überlagern sich die sozialen Probleme mit städtebaulichen Funktionsschwächen, Substanzmängeln und Gestaltungsdefiziten. Deshalb wurden hier räumliche Interventions- schwerpunkte des Stadtumbaukonzepts festgelegt (vgl. Kap. 3). Das Stadtumbaukonzept beinhaltet neben den eigentlichen Stadtumbaumaßnahmen aus diesem Grund auch eine ausgeprägte soziale Komponente.

*soziale Probleme in
den Interventions-
schwerpunkten des
Stadtumbaus*

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

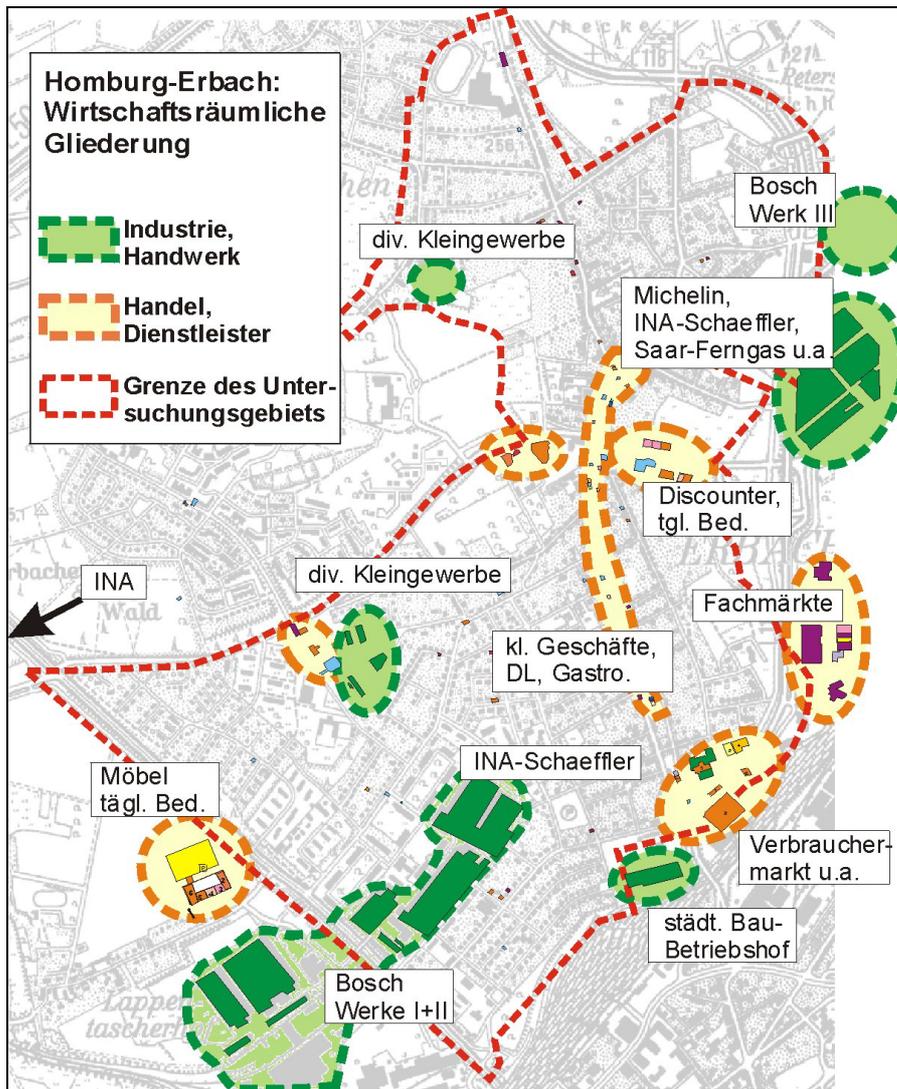
Homburg-Erbach ist der wichtigste Arbeitsplatzschwerpunkt der Kreisstadt Homburg und des Saar-Pfalz-Kreises. 31 Betriebe im Stadtumbaugebiet gehören zum Verarbeitenden Gewerbe und Handwerk, davon zwei große Werke weltweit agierender Unternehmen der KfZ-Zulieferindustrie (Robert Bosch AG und INA-Schäffler KG) mit insgesamt über 1000 Mitarbeitern. Die Produktionsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohngebieten.

*Arbeitsplatzschwer-
punkt Erbach*

Verschiedene Kleingewerbebetriebe konzentrieren sich an zwei Standorten (An der Sandrennbahn und Gewerbepark in den ehemaligen Salviawerken Fabrikstraße /Schmalauweg, vgl. Abbildung 3). In einigen Fällen liegen kleinere Gewerbebetriebe in Wohngebieten (Grünwaldstr.; Pappelstr.; Alt-Homburger Str.). Insgesamt wurden 2002 bei einer isoplan-Erhebung 284 Arbeitsstätten (Betriebe, Freiberufler und öffentliche Einrichtungen) im Stadtteil identifiziert.⁵ Dem Dienstleistungsbereich können 150 Betriebe bzw. Arbeitsstätten zugeordnet werden, darunter 32 Gesundheitsdienstleister.

Dienstleistungen

⁵ isoplan-Institut: Integriertes Handlungskonzept „Lebendiges Erbach“, Saarbrücken 2002, S. 28

Abbildung 3: Wirtschaftsräumliche Gliederung


Quelle: isoplan-Institut: Integriertes Handlungskonzept „Lebendiges Erbach“, Saarbrücken 2002, S. 29

Erbach hat sich darüber hinaus zu einem Schwerpunkt des großflächigen Einzelhandels mit vier Fachmarktzentren entwickelt, deren Einzugsbereich weit über den Stadtteil hinausgeht. Von insgesamt rund 46.500 m² Verkaufsfläche im Stadtteil Erbach liegen rund ein Viertel oder rund 11.500 m² in 73 Betrieben im Stadtumbaugebiet.⁶ Die Nahversorgung wird durch ein Fachmarktzentrum im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Dürerstraße sowie verstreut liegende Einzelgeschäfte gewährleistet.

großflächiger Einzelhandel

Die Dürerstraße, früher einmal Haupteinkaufsstraße von Erbach, hat stark an Bedeutung verloren. Auf einer Länge von einem Kilometer verteilen sich 16 Einzelhandelsgeschäfte mit zusammen 1.300 m² Verkaufsfläche, das sind noch 3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil. Diese Struktur setzt

Dürerstraße

⁶ isoplan - Erhebung 04/2006



sich in der Steinbachstraße und ihren Querstraßen nach Norden in ähnlicher Größenordnung fort. Abbildung 3 zeigt die Schwerpunkte wirtschaftlicher Tätigkeit in Erbach.

2.2 Nutzung, Verkehr und Städtebau

Nutzungen

Im Stadtumbaugebiet dominiert die Wohnnutzung neben gewerblich-industriellen Nutzungen, Einzelhandelsnutzungen und Sondernutzungen. Das Gebiet lässt sich in folgende sechs Bereiche unterschiedlicher Nutzungsstruktur einteilen (vgl. Plan 5):

Bereiche unterschiedlicher Nutzung

- Wohnbereiche mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kirchen u.a.):
 - „Schlesierviertel“
 - ehemalige Hoeferkaserne
 - Wohngebiete Westring und Ostring
 - Ortskern Alt-Erbach
 - Bereich zwischen Hasenäckerstraße und Bahnhof
- ehemalige Landesaufnahmestelle für Asylbewerber als aufgegebene Sondernutzung
- Gewerbliche / industrielle Nutzungen zwischen Hasenäcker Straße und Kaserne (Bosch und INA Schaeffler KG)
- Gewerbliche Nutzungen südlich der Fabrikstraße, in der Rupprechtstraße sowie Gemengelage nordöstlich der Cranachstraße und im Bereich Pappelstraße
- gemischt genutzter Bereich mit Wohnen und Einzelhandel in der Dürerstraße und Steinbachstraße bis Kreuzung Fabrikstraße, Einzelhandelschwerpunkt im Kreuzungsbereich Berliner Straße
- Sportzentrum Homburg-Erbach im Norden des Stadtumbaugebietes

Im Stadtumbaugebiet wurden folgende Nutzungskonflikte identifiziert:

Nutzungskonflikte

- Die Wohnnutzung in der ehemaligen Hoeferkaserne wird durch die Nähe zu den Produktionsbetrieben und den durch die Betriebe induzierten Verkehrslärm belastet (LKW-Zulieferverkehr und Parkverkehr)
- Die hohe Verkehrsbelastung der Dürerstraße und Steinbachstraße schafft Konflikte mit der Wohnnutzung
- Vom Sportzentrum Homburg-Erbach (nördliche Steinbachstraße) gehen bei Veranstaltungen Belastungen der umgebenden Wohnnutzungen aus (Verkehrslärm, parkende Fahrzeuge, Lärm aus dem Sportzentrum).

Der Bereich der ehemaligen Landesaufnahmestelle ist derzeit untergenutzt. Auf einer Fläche von ca. 4,2 ha mit hohem Baumbestand stehen seit mehr als zwei Jahren 15 zweigeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise leer und verwahrlosen - ebenso wie das durchgrünte Umfeld - zunehmend. Ein

Teil der vorhandenen Gebäude wird derzeit durch die AWO als Kindertagesstätte und für Weiterbildungsmaßnahmen / soziale Angebote genutzt.

Im Stadtumbaugebiet wurden darüber hinaus mehrere Gebäudeleerstände identifiziert: Ein seit Jahren ungenutztes Kino-Gebäude am Südende der Dürerstraße, das sich in Privatbesitz befindet, das Gebäude eines ehemaligen Möbelmarkes im südlichen Ostring, ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude nordöstlich der Cranachstraße sowie eine leerstehende ehemalige Einzelhandelsimmobilie im nördlichen Bereich der Dürerstr.



untergenutzter Bereich der Landesaufnahmestelle



Leerstände Gewerbe



leerstehendes Kino

An stark lärmbelasteten Standorten beginnen sich Wohnungsleerstände zu häufen. Hier sind insbesondere die Kreuzung Berliner Straße und Dürerstraße zu nennen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden rückläufigen Wohnungsnachfrage und vorhandener Missstände im Wohnungsbestand sowie im Wohnumfeld (s.u.) wird es in naher Zukunft erforderlich werden, die existierenden Mietwohnungsbestände an die Nachfrage anzupassen. Die überwiegend privaten Eigentümer sind in die Entwicklung entsprechender Maßnahmen frühzeitig einzubeziehen.

Verkehr

Das Stadtumbaugebiet ist von verschiedenen Hauptverkehrsstraßen mit hoher Verkehrsbelastung umgeben bzw. durchzogen (vgl. Plan 5). Im Südwesten begrenzt die Bexbacher Straße das Stadtumbaugebiet. Diese führt von der Autobahnanschlussstelle Homburg Richtung Homburg-Mitte und bindet die gewerblichen Nutzungen im Bereich des Lappentascher Hofes an die Autobahn an. Die Berliner Straße quert das Stadtumbaugebiet ost-westlich und bindet die gewerblichen Nutzungen im Industriegebiet Ost an. Trotz der nord-südlich verlaufenden Umgehungsstraße (Robert-Bosch-Straße) ist die parallel durch den Ortskern und die Wohngebiete verlaufende Dürerstraße / Steinbachstraße ebenfalls stark befahren.

Industriebetriebe, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Stadtteil induzieren einen erheblichen Quell- und Zielverkehr in der Dürerstraße, Steinbachstraße und Berliner Straße. In diesem Zusammenhang sind insbesondere zu nennen:

- Verbrauchermarkt und Fachmärkte an der Robert-Bosch-Straße im Einmündungsbereich der Dürerstraße (Walmart u.a.) als Schwerpunkt gesamtstädtischer Versorgung
- Werk und Betriebsparkplatz der INA Schaeffler KG in der Hasenäcker Str.
- Städtischer Betriebs Hof „Am Hochrech“
- kleinere Gewerbebetriebe in Alt-Erbach nördlich der Berliner Straße, z.T. mit LKW-Verkehr.
- Sportzentrum Homburg-Erbach.

Die geschilderte Verkehrsstruktur führt aufgrund des Durchgangsverkehrs und des in Erbach selbst entstehenden Quell- und Zielverkehrs in Teilen des Stadtumbaugebiets zu erheblichen Belastungen angrenzender Wohnbereiche durch Lärm und Abgase. Zudem ergibt sich eine geminderte Aufenthaltsqualität im Bereich des Stadtteilmittelpunktes und in der Dürerstraße. Nur wenige Querungshilfen ermöglichen den Bewohnern eine gefahrlose Querung der stark befahrenen Straßen. Fußgängerüberwege fehlen insbesondere an den viel benutzten Schulwegen.

Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen



Verkehrslastung in der Dürerstraße



Berliner Str.

Einen weiteren Konfliktpunkt stellt die Anlieferung zur Fa. INA Schaeffler KG durch die Lappentascher Straße, Inastrasse und Hasenäckerstraße sowie die Zufahrt zu deren Mitarbeiterparkplatz dar.

Konflikt durch Lieferverkehr

Bei den Straßen im Stadtumbaugebiet handelt es sich im Wesentlichen um 30er-Zonen. Lediglich im Westring, der Berliner Str. sowie in der Dürer- und Steinbachstraße können Geschwindigkeiten von bis zu 50 km/h gefahren werden.

Im Westring wurden Radwege angelegt, in der Dürerstraße fehlen solche Einrichtungen – dadurch bestehen hier Gefährdungen.

Radwegenetz unvollständig

Das Stadtumbaugebiet ist insgesamt gut durch den ÖPNV erschlossen. Allerdings weisen die Haltestellen häufig keine Überdachung und Fahrplaninformationen auf.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Rahmen von Straßenraumgestaltungen wurden bisher nur im Ostring durchgeführt (Pflanzkübel). Gerade in den stark belasteten Straßen Dürerstraße und Steinbachstraße sollten Maßnahmen zur Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten und zur Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern ergriffen werden.

Städtebau

Das Stadtumbaugebiet ist vorwiegend mit zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus der Nachkriegszeit bis ca. 1980 bebaut, die sich weitgehend im Besitz privater Einzeleigentümer befinden. Der alte Siedlungskern sowie die Steinbach- und die Dürerstraße bestehen überwiegend aus gewachsenem historischen Baubestand. Neubaugebiete spielen eine untergeordnete Rolle im Stadtumbaugebiet (vgl. Plan 6).

Zur Befriedigung des steigenden Wohnraumbedarfs wurde in den 50er bis 80er Jahren auf den Freiflächen zwischen den alten Siedlungsachsen Geschosswohnungsbau in Form von zwei- bis viergeschossigen Zeilenbauten (z.B. Hasenäcker Str., Breslauer Str. und Böcklinstr.), fünf- bis sechsgeschossigen Plattenbauten (z.B. Gleiwitzer Str.) und Punkthochhäusern (z.B. Wolsiffer Str., Cranachstr.) errichtet. Ein Teil dieses Gebäudebestandes ist zwischenzeitlich an die Zweibrücker Wohnungsgesellschaft gewobau veräußert worden. Verschiedene weitere Gesellschaften besitzen jeweils eines oder mehrere dieser Gebäude. Ein Punkthochhaus und mehrere Mehrgeschossiger wurden als Eigentumswohnungen verkauft. Die mehrgeschossigen Altbauten der ehemaligen Hoeferkaserne sind derzeit noch im Besitz des Bundes.



Bereich Breslauer Str.



Hochhaus Berliner Str./
Cranachstr.



Hoeferkaserne

In folgenden Bereichen des Stadtumbaugebiets bestehen städtebauliche Mängel / Defizite im Baubestand und Wohnumfeld:

- Mängel in der Bausubstanz, sehr dichte Bauweisen, ein unattraktives Wohnumfeld (z.T. sehr hohe Verkehrsbelastung) beeinträchtigen in den historisch gewachsenen Beständen die Wohnqualität (Dürer Str., Steinbach Str.)
- Mängel in der Bausubstanz sind insbesondere im Bestand der gewobau festzustellen (Breslauer St., Hasenäcker Str.), der in den nächsten Jahren allerdings saniert und modernisiert werden soll. Besonders sanierungsbedürftig sind die Gebäude in der Böcklinstraße.
- Auf Grund der unattraktiven Lage haben sich zudem problematische soziale Strukturen im Appartementhaus Kreuzung Berliner / Dürer Str. gebildet.
- Mängel in der Bausubstanz und im Wohnumfeld bestehen im Bereich der ehem. Hoeferkaserne



Böcklinstraße



Alte Bausubstanz



Hohe Dichte

Vor dem Hintergrund der prognostizierten rückläufigen Nachfrage nach Mietwohnungen besteht die Gefahr von zunehmenden Leerständen. Dies wird sich vor allem im beschriebenen Geschosswohnungsbau und hier insbesondere – sofern keine Umsteuerung erfolgt – in den sanierungsbedürftigen Gebäudebeständen auswirken.

Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen zur stadtteilbezogenen Versorgung konzentrieren sich in der Umgebung des Kreuzungsbereichs Berliner Straße / Dürerstraße / Steinbachstraße. Trotz seiner bedeutenden Funktion für den Stadtteil ist der beschriebene Nahversorgungsbereich aufgrund der wenig attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes kaum als Stadtteilmittelpunkt erlebbar. Die sich südöstlich der Kreuzung Dürerstraße / Berliner Straße befindende Freifläche wird als Parkplatz der Sparkasse genutzt, verfügt jedoch ebenfalls über keine städtebauliche Qualität.

Im Südtteil der Dürerstraße konzentrieren sich weitere Nahversorgungseinrichtungen (südlich der Feuerbachstraße). Auch dieser Bereich ist bislang städtebaulich weitgehend ungestaltet und wirkt tendenziell verwahrlost und verschmutzt. Eine unattraktive Straßenbeleuchtung, fehlende Begrünung z.B. durch Grünstreifen und Grüninseln sowie das Fehlen öffentlicher Plätze, Frei- oder Grünflächen unterstreichen diesen Eindruck.

Die meisten Wohnstraßen im Stadtumbaugebiet sind ebenfalls unattraktiv und unzeitgemäß gestaltet. In der Regel fehlt eine Straßenraumbegrünung oder Gliederung u.a. auch zur Verkehrsberuhigung. Ansätze dazu bestehen lediglich im Ostring.



unattraktiver Stadtteilmittelpunkt



Westring



Ostring

Ein unattraktives Wohnumfeld mit ungestalteten privaten und öffentlichen Freiräumen, wenig attraktiven Spielflächen und einer geringen Aufenthaltsqualität beeinträchtigt die Wohnqualität in den beschriebenen Quartieren mit Geschosswohnungsbau.

Grün- und Freiflächen

Die wenigen im Stadtumbaugebiet vorhandenen Plätze, Grünflächen und sonstigen Freiflächen sind überwiegend unattraktiv gestaltet (vgl. Plan 6). Zu nennen sind eine ungestaltete Freifläche in der Breslauerstraße, kleinere öffentliche Spielplätze sowie der Schulhof der Erweiterten Realschule II, der als Spielfläche für Kinder zugänglich ist. Eine hochwertige Gestaltung weist lediglich der Spielplatz am Westring auf.

Die Zeilen- und Hochhausbauten in der Gleiwitzer Straße sind von größeren privaten Grünflächen umgeben, die aufgrund fehlender Gestaltung jedoch kaum nutzbar und erlebbar sind. Gleiches gilt für die Blockinnenbereiche der ehem. Hoferkaserne.

Der durch das Stadtumbaugebiet verlaufende Erbach ist in einem wenig naturnahen Zustand und weitgehend unzugänglich. Mit dem natürlichen Fließgewässer liegt insbesondere nördlich der Berliner Straße ein Potenzial für einen hochwertigen wohnnahen Grün- und Erholungsbereich vor.



Spiel- und Freifläche



Wohnumfeld Kaserne



Erbach

2.3 Soziale Infrastruktur

Der Stadtteil Erbach verfügt mit vier Kindergärten (katholische Kindergärten St. Andreas und Maria vom Frieden, protestantischer Kindergarten in der Bodelschwinghstraße sowie Kindergarten / Tagesstätte der AWO, Schongauerstraße mit insgesamt 260 Kindergartenplätzen, 10 Krippenplätzen und 40 Hortplätzen) und vier Schulen (Grundschulen Luitpold und Langenacker sowie eine erweiterte Realschule und eine Sprachenschule) über eine gute Ausstattung mit Bildungs- und Erziehungseinrichtungen (vgl. Plan 5).

gute Ausstattung mit Kindergärten und Schulen

Drei der vier Kindergärten/Kindertagesstätten sind in Neubauten oder kürzlich renovierten Gebäuden untergebracht. Der Kindergarten der AWO befindet sich in direkter Nachbarschaft zur leer stehenden ehemaligen Landesaufnahmeestelle.

Mittel- bis langfristig wird der Bedarf nach Kindergartenplätzen und Schulen aufgrund der demografischen Entwicklung sinken. Obwohl konkrete Schließungspläne für Kindergärten und Schulen derzeit nicht vorliegen, wird bei weiter rückläufigen Geburtenzahlen trotz des vergleichsweise hohen Kinderanteils im Stadtteil eine Anpassung der Kapazitäten auf die Dauer auch in Erbach unumgänglich sein.

nachlassender Bedarf



In Teilen der Hoeferkaserne ist ein Altenheim untergebracht. Derzeit im Ausbau befindet sich zudem ein Altenpflegeheim in Alt-Erbach. Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung mit einer starken Zunahme der Zahl älterer Mitbürger wird die Nachfrage nach Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren in Zukunft steigen. Hier werden auch innovative Lösungen nachgefragt werden, die auch im Alter noch eine stärkere Integration in das Stadtleben und einen besseren Austausch zwischen den Altersgruppen ermöglichen.

*Senioren-
einrichtungen*

steigender Bedarf

2.4 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Erbach ist äußerst heterogen. Im Wesentlichen vier Gebäudekategorien bestimmen das stark polarisierte Angebot:

*Polarisierter
Wohnungsmarkt*

- Altbaubestand in privatem, oft auch selbst genutztem Streubesitz (Alt-Erbach, Dürerstraße, Steinbachstraße)
- Überwiegend selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen (Bereiche Westring / Ostring)
- Geschosswohnungsbau im Eigentum von Wohnungsgesellschaften mit Mietwohnungen unteren und mittleren Niveaus
- Geschosswohnungsbau mit selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen.

Wohnungsleerstände

Nach der Schließung der Landesaufnahmestelle stehen derzeit alle Wohngebäude in diesem Bereich leer. Dieser Bereich nicht mehr benötigter Infrastruktur bedarf dringend einer Neuordnung, da mittlerweile Vandalismus einsetzt und die Fläche aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage im Stadtteil sinnvoll anderen Nutzungen zugeführt werden sollte.

*Leerstände in der
ehemaligen Landes-
aufnahmestelle*

Das Ausmaß an Wohnungsleerständen im übrigen Gebäudebestand des Stadtumbaugebiets Homburg-Erbach wurde im Oktober 2006 mit Hilfe einer Stromzähleranalyse der Stadtwerke ermittelt. Ein Wohnungsleerstand wird von den Stadtwerken dann angenommen, wenn ein Zähler auf den Hauseigentümer umgeschrieben wird. Bei einem Wohnungsbestand von ca. 6.000 Wohneinheiten konnten dabei zum Stichtag 30.10.2006 rund 200 Wohnungen identifiziert werden, deren Zähler auf den Eigentümer umgeschrieben worden war und einen bestimmten Mindestverbrauch unterschritt, dies entspricht rund 3 % der Wohnungen.

Stromzähleranalyse

Eine nähere Analyse der Daten ergab jedoch, dass es sich nur bei einem Teil der erfassten Fälle um tatsächliche Wohnungsleerstände handelt. Aufgrund des Verkaufs der städtischen Wohnungen in der Böcklinstraße, der Hasenäckerstraße und dem sog. „Schlesierviertel“ an die gewobau Zwei-

Grenzen der Methode



brücken wurden hier in jedem Gebäude die Zähler für Allgemeinstrom erfasst.

Tatsächlich liegt die Zahl der tatsächlichen Wohnungsleerstände mit 50-60 Wohnungen oder rund 1 % des Bestands weitaus niedriger. Allgemein wird eine Leerstandsreserve von 1-3 % des Bestands für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes als angemessen erachtet. Diese ist aufgrund von Umzügen, Renovierungen und Sanierungen erforderlich. Sieht man von der leer stehenden ehemaligen Landesaufnahmestelle ab, die in der Analyse nicht erfasst wurde, ist in Erbach Ende 2006 keine außergewöhnlich hohe Leerstandsquote im Wohnungsbestand zu beobachten.

keine erhöhte Leerstandsquote feststellbar

Obwohl Leerstände bisher noch nicht gehäuft auftreten, sind einige Bereiche des Programmgebiets stärker betroffen als andere. Während im Umfeld des Westrings und des Ostrings nahezu keine Leerstände beobachtet wurden, waren in den vermuteten Problembereichen die ersten Leerstände anzutreffen (Dürerstraße: 5, Ortskern von Alt-Erbach und Steinbachstr.: 7, Wolsifferstr: 3). In den Plattenbauten in der Gleiwitzer Str. wurden derzeit keine Leerstände beobachtet.

räumliche Verteilung von Leerständen

Die Entwicklung der Leerstandsquote sollte im Rahmen des Stadtteilmonitorings (vgl. Kap. 6) jedoch beobachtet werden. Bei weiter abnehmender Bevölkerungszahl drohen in den durch Verkehrslärm und/oder schlechte Bausubstanz benachteiligten Bereichen zuerst Häufungen von Leerständen einzutreten. Die in der Folge sinkenden Mieten können eine Verschlechterung der Sozialstruktur durch den vermehrten Zuzug sozial Schwacher aus dem ganzen Stadtgebiet zur Folge haben. Diese Entwicklung zu unterbinden ist eine Aufgabe präventiver Maßnahmen des Stadtumbaus.

Beobachtung der Entwicklung erforderlich

Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit ist in Homburg in den letzten Jahren auf ca. 50 - 70 Wohneinheiten pro Jahr stark zurückgegangen. Der Geschosswohnungsbau ist praktisch zum Erliegen gekommen. Ein Teil der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser wurde in Erbach, jedoch außerhalb des Stadtumbaugebiets realisiert. Die Arrondierung der Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Homburg-Erbach ist zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen.

Neubautätigkeit rückläufig

Unter den Annahmen des positiven Bevölkerungsszenarios wird der Bedarf an Wohnfläche in Homburg insgesamt aufgrund der angenommenen Zuwanderung, einer steigenden Wohnfläche pro Kopf und einer Zunahme des Eigentümeranteils bis 2020 noch leicht ansteigen, während sie unter Statusquo-Annahmen (Wanderungssaldo = 0) nach einem leichten Anstieg ab 2010 allmählich zu sinken beginnt.⁷

Determinanten der Nachfrage nach Wohnfläche

⁷ vgl. isoplan:marktforschung / FIRU, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Teil A, Kap. 2.3



Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Im Altbaubestand ist mittelfristig mit zunehmenden Leerständen und einem Verfall der Immobilienpreise für unattraktive Gebäude zu rechnen. Diese Gefahr besteht insbesondere für eigentümergegenutzte Gebäude in unattraktiver Lage (an den viel befahrenen Durchgangsstraßen) mit Sanierungs- und Modernisierungstau, die von Größe, Zuschnitt und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Ohne steuernde Eingriffe der Stadt wird sich die bereits deutlich nachweisbare soziale und ethnische Segregation im Altbaubestand fortsetzen (preiswerte Vermietung an sozial Schwache; Verkauf an Migranten mit geringeren Ansprüchen an Wohnqualität).

*Gefahr zunehmenden
Leerstände im Altbe-
stand*

Im Geschosswohnungsbau im *gesamten Stadtgebiet* muss bis 2020 von einem Nachfragerückgang von 7-10% gemessen an der *Anzahl* der Mietwohnungen gerechnet werden. Dies wird im positiven Bevölkerungsszenario noch bis 2020 durch eine Zunahme der Wohnfläche pro Kopf zu kompensieren sein, d.h. es werden weniger, aber größere Wohnungen nachgefragt. Im Status-quo-Szenario muss ab 2015 mit einem beginnenden Rückgang der nachgefragten Wohnfläche insgesamt gerechnet werden.⁸

*Wohnflächenbedarf in
Mietwohnungen*

In *Erbach* ist aufgrund der dort ansässigen Bevölkerungs- und Sozialstruktur kurz- und mittelfristig mit einer anhaltenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu rechnen. Es sprechen keine Anzeichen dafür, dass es gelingen wird, die immer weiter auseinanderklaffende soziale Schere zwischen Arm und Reich wieder zu schließen. Innerhalb der Gesamtstadt wird derzeit der größte Teil preiswerter Mietwohnungen und Sozialwohnungen in *Erbach* angeboten. An dieser Struktur wird sich mittelfristig wenig ändern, die soziale Polarisierung wird eher zunehmen.

*anhaltende Nachfrage
nach preiswertem
Wohnraum in Erbach*

Im Bereich der ehemaligen Hoeferkaserne, die sich derzeit im Besitz des Bundes befindet, ist mit zunehmenden Leerständen zu rechnen, da dort aufgrund der Baustruktur überwiegend sehr kleine Wohneinheiten vorherrschen, von den Mietern aber zunehmend größere Wohnungen nachgefragt werden. Hier sollte mittel- bis langfristig eine teilweise Umnutzung angestrebt werden.

*Nachfragerückgang in
der Kaserne zu erwar-
ten*

⁸ ebenda.



2.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Zusammenfassend lassen sich im Stadtumbaugebiet Erbach die folgenden Schwächen und Konflikte sowie Stärken und Potenziale feststellen:

Schwächen und Konflikte

- Soziale Segregation: Abdrängen sozial Schwacher in unattraktive Wohnlagen
- Ethnische Segregation: Kauf ansonsten unverkäuflicher Immobilien in ungünstigen Lagen durch Migranten
- Konflikt Wohnen - Verkehr: Lärm- und Abgasbelastung und Gefährdung durch Durchgangsverkehr
- Konflikt Wohnen - Industrie: Lärmbelästigung, Lieferverkehr, Quell- und Zielverkehr (Mitarbeiter)
- Mängel in der Bausubstanz: Sanierungsbedürftiger Geschosswohnungsbau; unattraktive Wohnumfeldgestaltung
- Städtebau: Kein erlebbarer Ortskern, wichtige Funktionen nicht räumlich konzentriert
- Leerstände: Landesaufnahmestelle, gewerbliche Gebäude; drohende Zunahme von Wohnungsleerständen an unattraktiven Stellen
- Rad- und Fußwegenetz: Radwegenetz unvollständig, fehlende Fußwegebeziehungen, fehlende Querungshilfen (Querung Berliner Straße, Dürerstraße); fehlende Verkehrsberuhigung
- Gestaltmängel in der Dürerstraße und dem Stadtteilzentrum
- fehlendes Straßengrün und überdimensionierte Straßenquerschnitte in Wohnstraßen
- öffentliche Grün- und Freiflächen ungestaltet
- unattraktives Wohnumfeld der Kasernen



Potenziale

- Demografische Struktur: vergleichsweise junge Bevölkerung
- Wirtschaftsstruktur: Arbeitsplatzschwerpunkt Erbach, dadurch Nachfrage nach Wohnungen
- Einzelhandel: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen am Rand des Stadtumbaugebiets und im Ortskern ziehen zahlreiche Einkaufspendler an, durch diese Magnetwirkung Kundenpotenzial für lokalen Handel, Dienstleister und Gastronomie
- Flächenverfügbarkeit: Landesaufnahmestelle im Besitz des Landes, das verkaufsbereit ist, dadurch Handlungsmöglichkeit der Stadt, Tauschobjekte zu erwerben
- Geschosswohnungsbau: Die gewobau (Zweibrücken) ist ein potenter und wohnungswirtschaftlich erfahrener Partner für die Sanierung eines bedeutenden Teils des Geschosswohnungsbestands, Finanzierung der Sanierung ist gesichert
- Sozialer Brennpunkt: Bereitschaft der gewobau, an der Entschärfung des sozialen Brennpunkts Böcklinstraße durch Einrichtung einer Sozialstation mitzuarbeiten
- Wohnumfeldgestaltung: vorhandene Freiflächen eröffnen Gestaltungsmöglichkeiten im Wohnumfeld (Kasernen, Schlesierviertel)
- Naherholungsmöglichkeiten: Grünflächen zwischen Berliner Wohnpark und Alt-Erbach bietet das Flächenpotenzial für einen Stadtteilpark, Möglichkeit der Renaturierung und Einbeziehung des Erbachs
- Institutionelle Infrastruktur: Engagierte Gemeinwesenarbeit vor Ort etabliert, Bürger mit Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement

3 Leitbild und Entwicklungsziele für Erbach

3.1 Entwicklungsziele für den Stadtteil Erbach

Im Rahmen des laufenden Leitbildprozesses innerhalb der Stadt Homburg wurde im März 2006 unter reger Beteiligung von Politik und Verwaltung ein Leitbildworkshop mit Blick auf die Gesamtstadt durchgeführt.

breite Leitbilddiskussion

Für Erbach wurden folgende Entwicklungsziele formuliert:

Entwicklungsziele für Erbach:

- Attraktivitätssteigerung des Stadtteils Erbach als Wohnschwerpunkt
- Erhalt der Funktion des Stadtteils als Arbeitsplatzschwerpunkt für die Stadt und die Region unter Minimierung von Nutzungskonflikten
- Funktionale Stärkung des Stadtteilzentrums
- Verknüpfung der Stadtumbaumaßnahmen mit sozialen Maßnahmen aufgrund der Konzentration sozialer Probleme im Stadtumbaugebiet
- Innerhalb des Stadtteils Erbach kommt dem Stadtumbaugebiet vorrangig die Funktion eines Wohnschwerpunktes zu. Um dieser Funktion gerecht zu werden, muss ein ausreichendes Angebot preiswerter, aber qualitätsvoller Wohnungen bereitgestellt werden.
- Dies erfordert eine quantitative Anpassung des Wohnraumangebots an die sich wandelnde Nachfrage, eine qualitative Aufwertung der Substanz durch Sanierung bzw. Modernisierung, eine Aufwertung des Wohnumfeldes sowie den Abbau von Konflikten mit störenden Nutzungen.

Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt

Stadtteilzentrum

soziale Maßnahmen

Stadtumbaugebiet: preiswertes Wohnen

Aufwertung des Wohnraumangebots

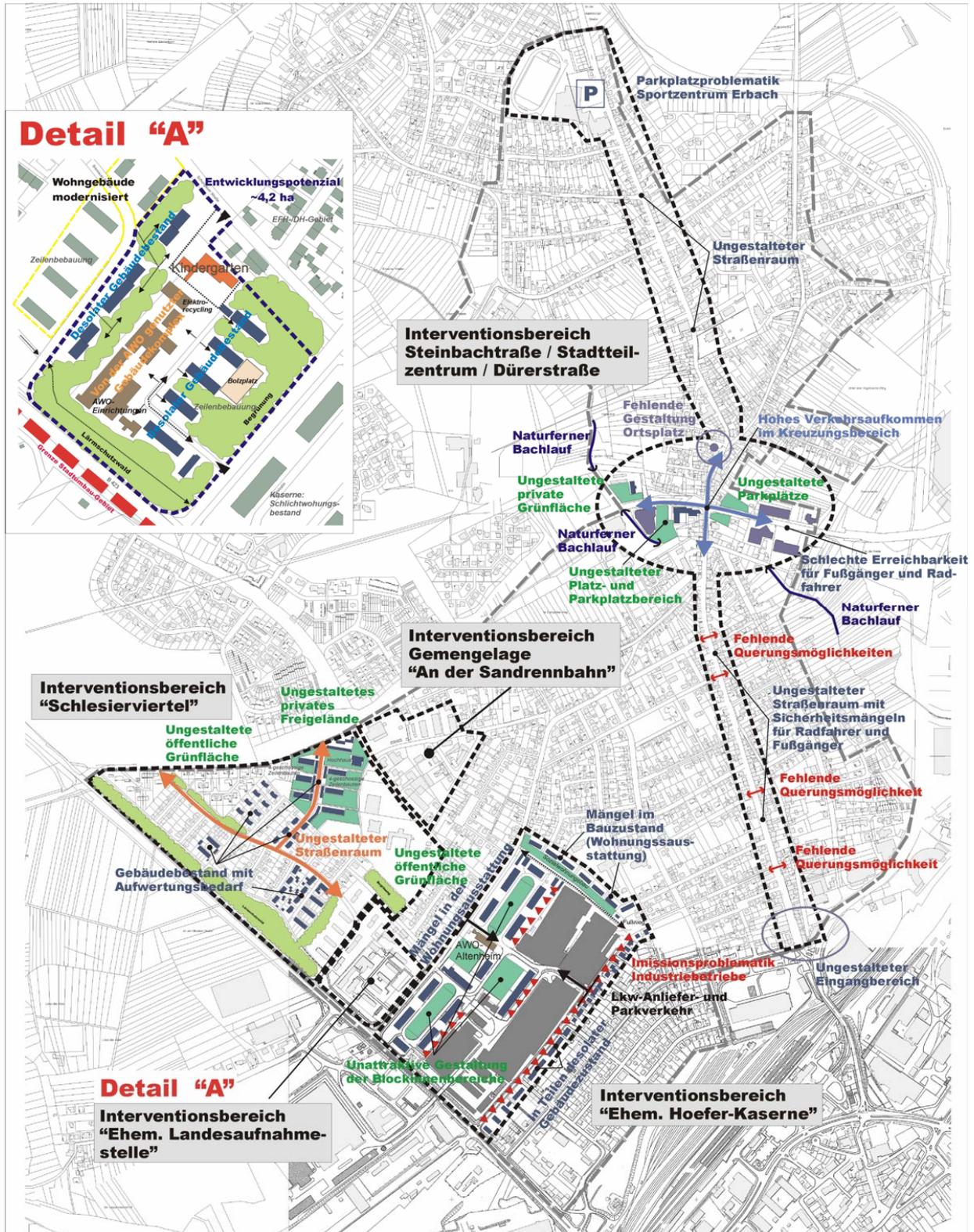
3.2 Interventionsbereiche

Auf der Grundlage der städtebaulichen und sozioökonomischen Bestandsaufnahme, der Stärken-Schwächen-Analyse sowie der oben skizzierten Entwicklungsziele lassen sich fünf räumliche Interventionsbereiche abgrenzen, in denen künftig Stadtumbaumaßnahmen zu konzentrieren sind (vgl. Abbildung 4 und Plan 7):

- a) Stadtteilzentrum und Steinbachstraße / Dürerstraße
- b) ehemalige Landesaufnahmestelle
- c) Schlesierviertel
- d) ehemalige Hoeferkaserne
- e) Gemengelage „An der Sandrennbahn“.

Abbildung 4: Interventionsbereiche

Interventionsbereiche



4 Stadtumbaustrategie und Maßnahmen

Oberziel des Stadtumbaus in Erbach ist die Aufwertung der Wohnfunktion im Stadtteil. Die vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen werden in den aus der sozioökonomischen und städtebaulichen Analyse ermittelten Interventionsbereichen räumlich konzentriert. Sie sind trotz der räumlichen Trennung strategisch miteinander verknüpft und tragen insgesamt zur Erreichung des Oberziels bei.

*Oberziel:
Aufwertung der Wohnfunktion*

Als räumlich übergeordnete Maßnahmen wurden ein Fuß- und Radwegesystem sowie ein vernetztes Grün- und Freiflächesystem für das gesamte Stadtumbaugebiet erarbeitet. Die Maßnahmen in den einzelnen Interventionsbereichen wurden mit den übergreifenden Maßnahmen verknüpft (vgl. Plan 7).

Die Stadt Homburg besitzt nach dem Verkauf aller städtischen Wohnungen an die Zweibrücker gewobau keinen Wohnraum mehr in Erbach. Damit ist der Handlungsspielraum, auf dem Wohnungsmarkt zu agieren, stark eingeschränkt. Dennoch gibt es im Rahmen der geplanten Stadtumbaumaßnahmen folgende Handlungsmöglichkeiten für die Stadt:

Handlungsmöglichkeiten der Stadt auf dem Wohnungsmarkt

- Erwerb der ehemaligen Landesaufnahmestelle vom Land mit Förderung durch Stadtumbau West
- Rückbau nicht mehr sanierungswürdiger Gebäude der Landesaufnahmestelle, Förderung durch Stadtumbau West
- Tausch erhaltungswürdiger Gebäude der Landesaufnahmestelle gegen nicht erhaltungswürdige Gebäude der gewobau in der Böcklinstraße, Abriss derselben, Förderung unrentierlicher Kosten durch Stadtumbau West
- mittelfristig bei rückläufiger Wohnraumnachfrage prioritär Rückbau des Punkthochhauses Wolsiffer Str.
- Einrichtung eines städtisch gesteuerten Wohnraummanagements, gezielter Leerzug von Gebäuden, die für einen Rückbau vorgesehen sind

Stadtumbaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau

Um die oben skizzierte Entwicklung im Altbaubestand zu verhindern, ist ein umfassendes Maßnahmenbündel erforderlich, das z.T. durch Stadtumbau West gefördert werden kann:

Stadtumbaumaßnahmen im eigengenutzten Altbaubestand

- Bestandsaufnahme der Leerstände und der von Leerstand bedrohten Gebäuden (Kriterium: Alter der Eigentümer)
- Kauf leer stehender Altbauten durch die Stadt oder eine durch die Stadt beauftragte Gesellschaft
- Prüfung, ob die Bausubstanz eine Sanierung rechtfertigt, sonst Abriss
- Pilotprojekt mit Beispielcharakter: Umfassende Sanierung mit Neuzuschnitt der Wohnungen und Räume nach heutigen Nachfragegesichtspunkten, ggf. Zusammenfassung mehrerer Wohnungen oder nebeneinander liegender, zu kleiner Gebäude

- Anreize und Beratung zur Initiierung privater Sanierung nach dem skizzierten Muster statt Errichtung neuer Einfamilienhäuser.

Das skizzierte Maßnahmenbündel ist langfristig angelegt. Es erfordert eine kontinuierliche Begleitung und eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Wohnungswirtschaft. Unter Umständen ist zur Durchsetzung der Stadtumbauziele das Instrumentarium des Sanierungsrechts anzuwenden. In diesem Fall kann die Stadt die rechtlichen Voraussetzungen schaffen und einen Sanierungsträger vertraglich zur Umsetzung der Maßnahmen verpflichten.

Instrumente zur Umsetzung

Die folgenden Kapitel listen die geplanten Maßnahmen in den einzelnen Interventionsbereichen auf. Konkrete Strukturkonzepte wurden für den Bereich des Stadtteilzentrums, der ehemaligen Hoeferkaserne und der ehemaligen Landesaufnahmestelle erarbeitet (vgl. Plan 8).

4.1 Stadtteilzentrum und Steinbachstraße / Dürerstraße

Die Maßnahmen in diesem Interventionsbereich dienen der Aufwertung und Attraktivitätssteigerung als Stadtteilzentrum sowie zur Lösung der skizzierten Problemlagen.

Ziele

Ziel ist die Schaffung eines Stadtteilmittelpunktes durch die Konzentration zentraler Funktionen, der langfristige Erhalt der vorhandenen Versorgungsstrukturen sowie die Aufwertung der vorhandenen stadtteilprägenden Straßen und Plätze.

Strategie:

Ordnung der Nutzungen:

- Konzentration zentraler Funktionen im Bereich der Kreuzung Dürerstr. / Steinbachstr. / Berliner Str.
Darunter Fachmärkte und Lebensmittelmärkte an der Berliner Str. östlich der Kreuzung; Fachgeschäfte, Nahversorger, Dienstleister, Gastronomie im gesamten Bereich, auch nördliche Dürerstraße und südliche Steinbachstraße
- Umnutzung un- oder untergenutzter Bereiche
- Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur (Wohnen, Handel, Platzmöblierung)

operationelle Ziele

Gestalterische Aufwertung

- gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums im Stadtteilzentrum einschließlich des Straßenraums zur Kenntlichmachung des zentralen Bereichs
- Aufwertung öffentlicher Grünflächen
- Komplettierung des Fuß- und Radwegenetzes

**Maßnahmen:**

Maßnahmen

Kurzfristig:

- Neugestaltung Dürerstraße (Planung liegt vor) und Steinbachstraße
- Neugestaltung Luitpoldplatz und angrenzender Bereich (Planung liegt vor)
- Überplanung des Bereichs südlich des heutigen Eduard-Vollmar-Platzes mit fußläufiger Anbindung an die Dürerstr.,
- Renaturierung Erbach zwischen Berliner Str. und Dürerstr., Grünachse entlang des Erbachs unter Einschluss von Teilen des ehemaligen EDEKA-Parkplatzes, Beibehalten einiger Stellplätze für die Wohnbebauung
- Verlagerung Parkplatz EDEKA auf den heutigen Eduard-Vollmar-Platz
- Abriss des im städtischen Eigentum befindlichen leer stehenden ehem. LIDL-Marktes, Anlage eines Parkplatzes, Begrünung
- Gestalterische Maßnahmen zur Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs im Einzelhandelsbereich Berliner Straße östlich der Dürerstraße
- Attraktivitätssteigerung durch gestalterische Maßnahmen im Straßennebenraum der Berliner Straße und im Bereich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe

Mittelfristig:

- Erweiterungsbau Berliner Str. zwischen bestehendem Hotel und Fachmärkten, Nutzung: Erweiterung Hotel oder Veranstaltungsraum
- Anlage Erbachpark nördlich der Berliner Str.
- Rückbau Punkthochhaus Wolsiffer Str.
- Komplettierung des Fuß- und Radwegenetzes

Langfristig:

- Anpassung des Wohnungsbestandes im Appartementhaus Berliner Str. an den zukünftigen Bedarf (z.B. Zusammenlegung von Wohnungen), ggf. bei sinkender Nachfrage Rückbau. Die Flächen stehen dann als Erweiterungsflächen für stadtteilzentrenrelevante Dienstleistungen zur Verfügung oder für Zwischennutzungen / Dauernutzung Park
- In Bereichen mit stark verdichteter Bebauung: Entkernung bzw. Rückbau nicht mehr sanierungs-/modernisierungswürdiger Gebäude, Zwischennutzung durch Grün- und Freiflächen
- Aufwertung des Altbaubestands durch Modernisierung/Sanierung, Zusammenlegung von zu kleinen (nicht mehr vermarktbar) Einheiten

Abbildung 5: Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dürerstraße und der südlichen Steinbachstraße

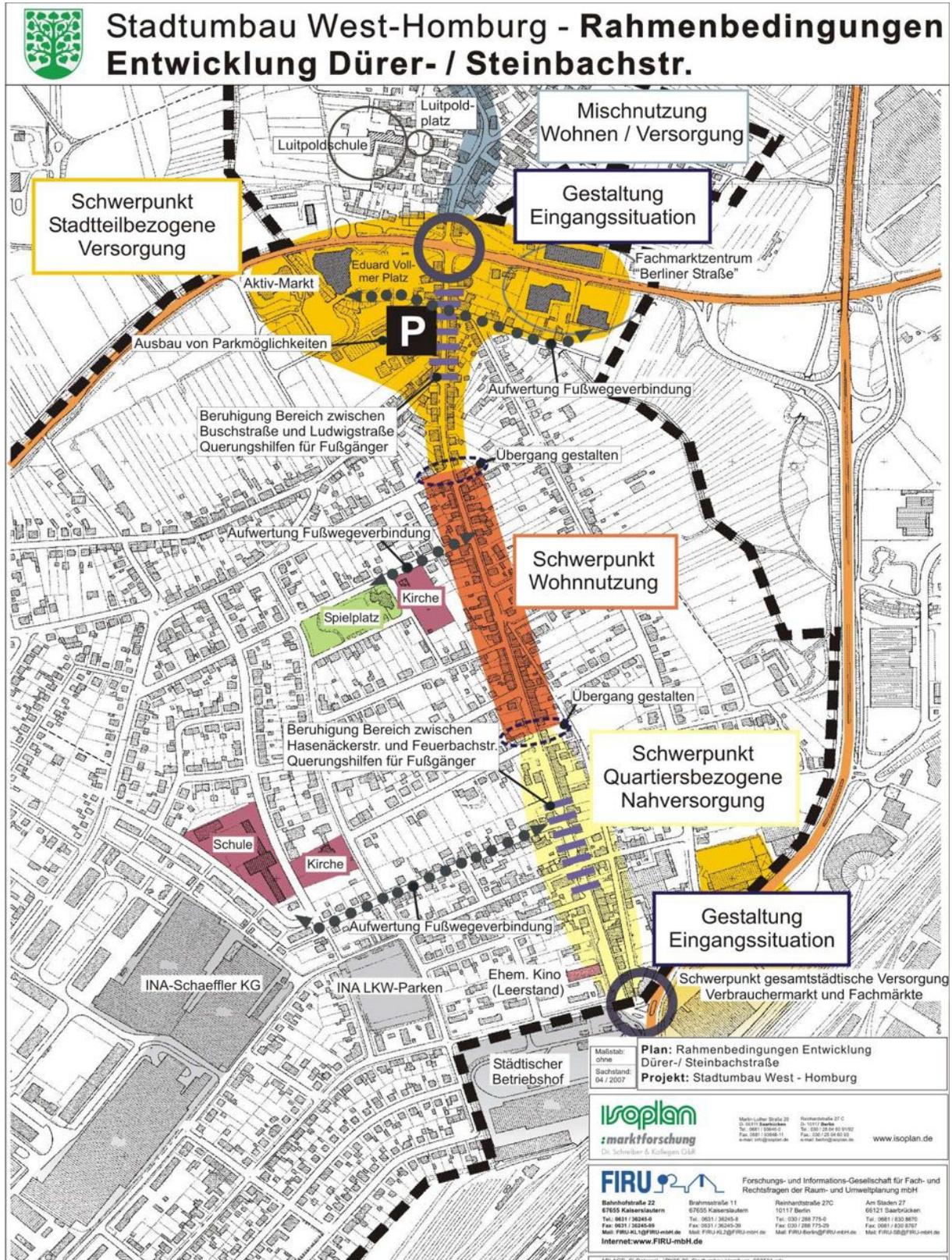


Abbildung 6: Rahmenplan Stadtteilzentrum



Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt aus Plan 8

4.2 Landesaufnahmestelle und ehem. Hoeferkaserne

Die Maßnahmen in diesen Interventionsbereichen dienen dem Rückbau bzw. der Wiedernutzung nicht mehr benötigter baulicher Anlagen. Des Weiteren sollen vorhandene Wohnungsbestände und deren Wohnumfeld aufgewertet und Nutzungskonflikte mit den vorhandenen Industriegebieten minimiert werden. Der soziale Brennpunkt an der Böcklinstraße soll aufgelöst werden.

Eine Wiedernutzung der ehemaligen Landesaufnahmestelle für Wohnzwecke ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels nur für einen kleinen Teil der Gebäude im westlichen Bereich vorgesehen (Breslauer Str. 2 - 10), die in einem städtebaulichen Zusammenhang mit den gegenüber liegenden bewohnten Gebäuden der Breslauer Straße zu sehen sind.

Strategie:

- Teil-Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur (Landesaufnahmestelle)
- Umnutzung un- oder untergenutzter Bereiche
- Abbau von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe
- Auflösung sozialer Brennpunkte
- Aufwertung des Wohnumfelds
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

operationelle Ziele

Maßnahmen:

Kurzfristig:

- Erwerb der Landesaufnahmestelle durch die Stadt
- Rückbau nicht mehr genutzter Wohngebäude der Landesaufnahmestelle (südöstlich der AWO-Werkstätten), ggf. Zwischennutzung Grünfläche
- Erhalt der AWO-Werkstätten und des Kindergartens, langfristig: Aufwertung
- Sozialarbeiterische Maßnahmen in der Böcklinstraße
- Sukzessiver gebäudeweiser Leerzug der Schlichtwohnungen in der Böcklinstraße
- Erhalt der Wohngebäude der Landesaufnahmestelle in der Breslauer Straße 2 - 10, Tausch dieser Gebäude gegen Gebäude der gewobau in der Böcklinstr., Sanierung Breslauer Str. durch die gewobau, sukzessiver Rückbau Böcklinstr.
- Ausweisung der ehem. Landesaufnahmestelle als Mischgebiet (Schwerpunkte: Wohnen, Verwaltung, Dienstleistung)

- Neuordnung der Erschließung auf dem Gelände der ehemaligen Landesaufnahmestelle
- Ordnung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Umfeld der Kaserne (Begrünung; Parkplätze) mit Bürgerbeteiligung

Mittelfristig:

- Nachnutzungen ehem. Landesaufnahmestelle:
 - Verwaltung / Dienstleistung
 - Handwerkerhof / Existenzgründungszentrum oder
 - Lebensmitteldiscounter
 - ggf. im Zusammenhang mit AWO entwickeln
- Kaserne: Ausweitung der Nutzung für altengerechtes Wohnen / Generationenwohnen, innovative Wohnformen (Zusammenleben von Jung und Alt)
- Umnutzung der an die Bosch- und INA-Werke grenzenden Gebäude der Kaserne für Dienstleistungsnutzungen

Abbildung 7: Rahmenplan Kaserne (Ausschnitt)



Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt aus Plan 8

Abbildung 8: Rahmenplan ehem. Landesaufnahmestelle (Ausschnitt)



Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt aus Plan 8

4.3 Schlesierviertel

Die Maßnahmen dienen der Aufwertung der Wohnqualität vorhandener, bewohnter Geschosswohnungsbestände.

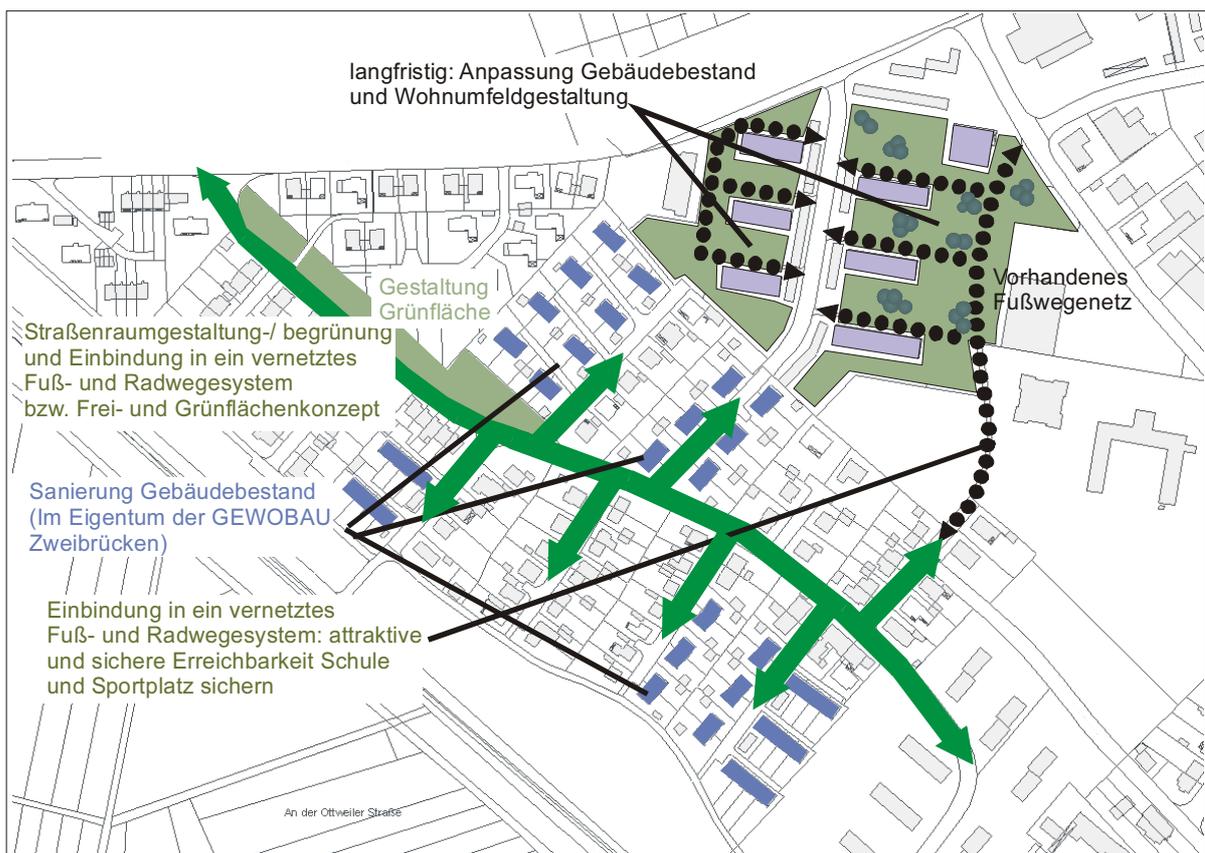
Strategie

- Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Wohnnutzung

operationelles Ziel

Maßnahmen

- Modernisierung und Sanierung der Wohngebäude und Wohnungen im Besitz der gewobau Zweibrücken
- Wohnumfeldgestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Einbindung in ein vernetztes Fuß- und Radwegesystem





4.4 Gemengelage „An der Sandrennbahn“

Die Maßnahmen dienen dem Erhalt einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe bei gleichzeitiger Minimierung von Nutzungskonflikten.

Strategie

- Erhalt lokaler Kleingewerbebetriebe unter Minderung von Nutzungskonflikten

operationelles Ziel

Maßnahmen

- Wiedernutzung leer stehender Gewerbeimmobilien oder
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude und Wiedernutzung des Grundstücks durch nicht störendes Gewerbe

5 Programmsteuerung und Durchführungsmodalitäten

Im Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms "Stadtumbau West" wird betont, dass die Stadtentwicklung sich bereits in Zeiten der Steuerung des Wachstums von der hoheitlichen Angebotsplanung zu konsensualen Verfahren bis zur öffentlich-privaten Partnerschaft unter aktiver Einbindung des zivilgesellschaftlichen Sektors als Mitgestalter der gesellschaftlichen Aufgaben entwickelt hat. Dieser Vernetzungsansatz gilt umso mehr bei Stadtentwicklungsstrategien für eine schrumpfende Stadt.

Alle Akteure des öffentlichen, des privaten und des zivilgesellschaftlichen Sektors sind daher aufgerufen, die anstehenden Aufgaben des Stadtumbaus gemeinsam zu gestalten. Durch die Bündelung aller für die Entwicklung notwendigen Finanzierungsmittel und die Vernetzung mit den betroffenen Akteuren sollen größtmögliche Synergien erreicht werden.

Es ist in erster Linie Aufgabe der Städte und Gemeinden, das Förderprogramm mit anderen Programmen und Initiativen zu bündeln. Das erfordert eine enge Kooperation der betroffenen Fachressorts um ein schnelles und übergreifendes Handeln zu ermöglichen.

Den Gemeinden obliegt es, eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung sicherzustellen. Wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms in den Gemeinden ist die konsequente Einbeziehung von Grundstücks- und Immobilieneigentümern sowie von Handel-, Handwerk-, Gewerbe- und Dienstleistungen. Dabei ist auch darauf hinzuwirken, dass die in Gang gekommenen Beteiligungsprozesse dauerhaft weiterwirken.⁹

In den folgenden Absätzen werden die in Homburg eingerichtete Programmsteuerung und die Durchführungsmodalitäten dargestellt.

5.1 Struktur und Organisation

Zur Steuerung und Durchführung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen bedarf es der Einrichtung geeigneter Organisationsstrukturen und Instrumente in der Stadtverwaltung. In Homburg besteht der Sonderfall, dass auf den bestehenden Strukturen des Vorläuferprogramms „Soziale Stadt“ aufgebaut werden kann, aus dem das Stadtumbaukonzept weiterentwickelt wurde. Beide Programme der Städtebauförderung basieren auf den gleichen Vernetzungs- und Partizipationsansätzen und können insofern organisatorisch nahtlos ineinander überführt werden. Die etablierten Beteiligungsstrukturen im Stadtteil wurden bereits bei der Entwicklung des Stadtumbaukonzepts einbezogen. So wurden die Bürger und die Gewerbetreibenden

⁹ Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms "Stadtumbau West", a.a.O., Abschnitte 5.1 und 5.2



den in der Dürerstraße in die Planung der Neugestaltung der Straße intensiv einbezogen.

In Erbach wurden folgende Strukturen zur Umsetzung des Stadtumbaukonzepts eingerichtet:

- verwaltungsinterne Lenkungsgruppe mit Vertretern aller betroffener Ressorts unter Leitung des 1. Beigeordneten
- ein bei der Stadtverwaltung angesiedeltes Programmmanagement zur Abwicklung des Programms
- Beschäftigung eines Stadtteilmanagers als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bürgern
- Einrichtung eines Stadtteilbüros im Programmgebiet (Dürerstraße 56) mit regelmäßigen Sprechstunden des Stadtteilmanagers zur Beratung der Bewohner
- Einbindung der Stadtteilkonferenz „Lebendiges Erbach“ mit Vertretern aller gesellschaftlich relevanten Gruppen.

Lenkungsgruppe

Zur Sicherstellung einer ressortübergreifenden und vernetzten Planung und Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen ist eine übergeordnete und Zielgebende Steuerung durch eine verwaltungsinterne Lenkungsgruppe erforderlich. Die Programmsteuerung ist durch den gezielten Einsatz vorhandener kommunaler Ressourcen in eine gesamtstädtische Entwicklungspolitik integriert und bereichsübergreifend angelegt.

*übergeordnete und
Ziel gebende Steuerung*

Die verwaltungsinterne Lenkungsgruppe setzt sich aus Vertretern der Fachbereiche der Verwaltung mit dementsprechenden Handlungs- und Entscheidungsbefugnissen sowie der für die Programmumsetzung zuständigen intermediären Instanz zusammen. Dazu zählen

- der Bürgermeister (fallweise),
- der 1. Beigeordnete,
- der Leiter des Amtes für Stadtplanung und Bautechnik,
- der Leiter des Amtes für Bauverwaltung, Bauordnung und Bauvergabe,
- Vertreter der Planungsabteilung und der Grünflächenabteilung
- sowie fallweise der Stadtteilmanager und Vertreter weiterer betroffener Fachämter (z.B. Wirtschaftsförderung).

Als federführende Schnittstelle der Verwaltung beinhalten die Aufgaben der Lenkungsgruppe alle übergeordneten inhaltlichen und organisatorischen Verwaltungstätigkeiten für eine zielorientierte und erfolgversprechende Umsetzung und Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes. Dazu gehören:

- inhaltliche und wirtschaftliche Verantwortung der Gesamtmaßnahme,
- inhaltliche Steuerung der Gesamtmaßnahme (insbesondere Abstimmung der Ziele und Maßnahmen im Projektfortschritt),



- Projektinitiierung und Projektbewilligung,
- Erfolgskontrolle der Gesamtmaßnahme,
- Kontrolle des Programm- und Stadtteilmanagements.

Die Lenkungsgruppe fungiert als übergeordnetes Steuerungs- und Kontrollgremium für die Gesamtmaßnahme (d.h. die Summe der Einzelprojekte) – vergleichbar einem "Aufsichtsrat". Die Gruppe tagt in der Regel vierteljährlich und im Bedarfsfall außerordentlich.

5.2 Programmmanagement

Ein Programm vom Umfang und Anspruch des Programms „Stadtumbau West“ in Homburg-Erbach mit zahlreichen Einzelmaßnahmen, miteinander zu vernetzenden Akteuren und dem Anspruch einer intensiven Beteiligung der Bürger verursacht einen nicht zu unterschätzenden zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Hierzu wird von der Stadtverwaltung ein Programmmanager benannt, der als verwaltungsinterner Ansprechpartner für das gesamte Programm dient und folgende Aufgaben übernimmt:

Verwaltung und finanzielle Abwicklung des Programms

- Organisatorische und wirtschaftliche Steuerung der Gesamtmaßnahme (u.a. Fördermittelverwaltung und -akquise),
- inhaltliche und organisatorische Verantwortung der Einzelprojekte gegenüber dem Ministerium,
- Projektinitiierung (in Kooperation mit den Fachämtern, insbesondere der Planungsabteilung und der Wirtschaftsförderung)
- Berichterstattung / Zuarbeit Lenkungsgruppe und Stadtrat,
- Präsentation des Programms nach außen (in Absprache mit der Lenkungsgruppe und der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Homburg).

Stadtteilmanager

Stadtteilmanagement stellt - neben den investiven Stadtumbaumaßnahmen, die der Kern des Programms sind - ein wichtiges Aufgabenfeld im Kontext einer integrierten Stadterneuerung dar. Es steht für eine innovative Stadtteilentwicklung, die sich an den Grundsätzen der Bewohneraktivierung, der Vernetzung lokaler Akteure und der Verknüpfung verschiedener Politik- und Handlungsbereiche orientiert. Das Stadtteilmanagement bildet für die Umsetzung des Programms „Stadtumbau West“ das Bindeglied zwischen Verwaltung einschließlich Programmmanagement, lokalen Arbeitsgruppen, beteiligten externen Trägern und den Bürgern. Das Quartiersmanagement nimmt in Absprache mit dem Programmmanagement die folgenden Aufgaben wahr:

Aktivierende Beteiligung der Bürger

- Präsenz im Programmgebiet, Ansprechpartner für die Bevölkerung



- Aktivierung, Beteiligung, Betreuung und Information der Bewohnerschaft, der lokalen Akteure und der Stadtteilkonferenz im Rahmen der Gesamtmaßnahme
- Erstberatung der Bevölkerung (z.B. im Zusammenhang mit Modernisierungsverträgen oder Sanierungsmaßnahmen)
- Präsentation des Programms im Stadtteil
- Projektinitiierung aus der Arbeit mit den Bürgern und Bürgerinnen im Programmgebiet heraus
- Berichterstattung (Zuarbeit Programmmanagement).

Die Einbindung der Bevölkerung im Programmgebiet wird seit mehreren Jahren konkret praktiziert. Der Stadtteilmanager hält regelmäßige Sprechstunden im Stadtteilbüro in einem Ladengeschäft im Stadtumbaugebiet ab (Dürerstraße 56).

*Stadtteilbüro im
Zentrum des Pro-
grammgebiets*

5.3 Beteiligung

Im Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ wird betont, dass sich neue Chancen für Kooperationen der öffentlichen Hand mit den Akteuren des privaten Sektors ergeben, insbesondere der Wirtschaft, der Investoren und der Banken, die für stadtentwicklungspolitische Ziele nutzbar gemacht werden müssen. Nicht nur angesichts der kommunalen Finanzlage sollen die Angebote des Programms ‚Stadtumbau West‘ vorrangig durch Anreize privates Kapital für die Stadtumbauaumaßnahmen aktivieren und einbinden.

Mit dem Stadtumbau werden den Gemeinden als Alternative zu den bisherigen Instrumenten die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung solcher Stadtumbauverfahren zur Verfügung gestellt, in denen nicht die Regelungen des Sanierungsrechts ein hoheitliches Vorgehen erfordern, sondern auf das jeweilige Gebiet bezogene konsensuale Regelungen - vor allem mit den betroffenen Eigentümern - im Vordergrund stehen.

Ergänzend wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch den Erlass einer Städtebaulichen Satzung die Durchführung von Stadtumbauaumaßnahmen vor gegenläufigen Entwicklungen oder Aktivitäten von Eigentümern zu schützen.¹⁰

Das Stadtumbaukonzept wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern im Stadtteil, den Trägern öffentlicher Infrastruktur und Anbietern sonstiger Grundversorgung, dem lokalen Gewerbe, den Nutzern und Bewohnern erarbeitet.

Bislang wurden folgende Stellen und Personen in die Programmgestaltung und Projektplanung einbezogen:

*Beteiligung von lokalen
Akteuren*

¹⁰ Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms "Stadtumbau West", o.O., Januar 2005

- Grundeigentümer, Gewerbetreibende und Anwohner (Befragungen und Bürgerversammlungen zur Umgestaltung der Dürerstraße)
- Grundeigentümer (Land) sowie Gutachterausschuss zur Vorbereitung der Maßnahmen im Interventionsbereich der ehemaligen Landesaufnahmestelle
- Grundeigentümer Wohnungsgesellschaft gewobau Zweibrücken zur Vorbereitung und Abstimmung von Sanierungsmaßnahmen, möglichen Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Landesaufnahmestelle sowie im Umfeld des Schlesierviertels

Im weiteren Verlauf sind darüber hinaus die Eigentümer der ehemaligen Hoferkaserne sowie der Wohn- und Gewerbeimmobilien im Zentrumsbereich von Erbach (v.a. Berliner Str., Wolsiffer Str.) zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen im Kasernenbereich und im Ortskern einzubeziehen.

Projektbezogene Beteiligung

Ein Erfolg versprechender Ansatz ist die projektbezogene Beteiligung. Eine konkrete Aufgabenstellung mit direktem Bezug zur eigenen Lebensumwelt trifft bei der Bevölkerung zumeist auf eine erhöhte Bereitschaft, sich zu beteiligen. Dabei spielen für die Bewohnerinnen und Bewohner die ernsthafte Auseinandersetzung mit Problemen "vor der eigenen Haustür" und deren Bewältigung eine maßgebliche Rolle bei der Beurteilung des Programmserfolgs. Ein zusätzlicher Mehrwert entsteht durch die erhöhte Identifikation mit den Projekten, was in der Regel zu einer dauerhaften und sorgsamem Nutzung bzw. Annahme der Projekte führt.

Ein intensives Beteiligungsverfahren wurde bei der Erstellung der Rahmenplanung für den Bereich Dürerstraße durchgeführt. In ähnlicher Form sollen auch bei den anderen geplanten investiven Maßnahmen die betroffenen Zielgruppen in die Projektplanung einbezogen werden.

5.4 Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit ist ein maßgebliches Instrument der Information über Programmverlauf und -erfolg. Das Programmmanagement soll zusammen mit dem Quartiersmanager eine koordinierende Funktion übernehmen und die Information der Öffentlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem städtischen Pressereferenten organisieren. Eine wichtige Rolle spielt hierbei auch das Medium Internet, das in zunehmendem Maße für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt wird.

6 Evaluation und Prozessbegleitung

Der Fördermittelgeber erwartet von der Stadt die Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt.

Auf Programmebene wurden die Ziele für das Stadtumbaugebiet in Kapitel 3.1 dargestellt und in Kapitel 4 durch operationelle Ziele präzisiert.

Oberziele und operationelle Ziele

Eine kontinuierliche Prozessbegleitung und eine systematische Beobachtung und Bewertung der durchgeführten Maßnahmen sind zwei wesentliche Voraussetzungen für die Erreichung der mit dem Programm Stadtumbau West angestrebten Ziele.

Im Zusammenhang mit der konkreten Ausarbeitung von Förderanträgen für die Einzelmaßnahmen sind auch Vorschläge für Indikatoren zu erarbeiten, anhand derer Mitteinsatz, Umsetzung, Ergebnisse und Wirkungen des Programms Stadtumbau West in Homburg-Erbach bewertet werden können.

Ziel und Nutzen von Monitoring und Evaluation

Es ist vorgesehen, ein handhabbares Monitoring- und Evaluierungssystem zur Selbstevaluierung des Programms durch die Stadt einzurichten. Ziele der Evaluierung sind:

- a) die Mittelgeber (Stadt, Land, Bund, EU) regelmäßig über den Fortgang der Programmumsetzung und den bestimmungsgemäßen Einsatz der Mittel zu informieren (Verlaufskontrolle, Programmmonitoring)
- b) Veränderungen der sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen zu dokumentieren (Stadtteilmonitoring), um gezielt angepasste Maßnahmen entwickeln zu können,
- c) die Erreichung der Ziele des Programms anhand von dessen Ergebnissen und Wirkungen zu überprüfen (Erfolgskontrolle oder Evaluation),
- d) die Akteure und Mittelgeber regelmäßig über die Ergebnisse der Beobachtung und Bewertung sowie die Wünsche und Bedürfnisse der Quartiersbevölkerung zu informieren und damit Entscheidungsgrundlagen für eine ggf. erforderliche Anpassung der Strategie und der Maßnahmen zu liefern (Prozessbegleitung)
- e) Grundlagen für die regelmäßige Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts zu liefern.

Verlaufskontrolle

Stadtteilmonitoring

Erfolgskontrolle

Prozessbegleitung

Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts

Die Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts soll darauf ausgerichtet sein, in regelmäßigen Abständen den erreichten Zustand an den gesetzten Zielen zu überprüfen, den daraus resultierenden Handlungsbedarf festzustellen und - falls erforderlich - Vorschläge für eine Korrektur der Stadtumbaustra-



ategie mit entsprechenden Maßnahmen zu definieren, die mit vorrangiger oder nachgeordneter Priorität in das Programm eingestellt werden.

In gewissen Zeitabständen sollen Rat und Verwaltung auf der Grundlage der Ergebnisse des Monitoring und der Evaluation die Gültigkeit der Ziele des Programms selbst bewerten und ggf. die Strategie des Programms anpassen. Damit wird sichergestellt, dass städtische Mittel und Fördermittel nicht in wirkungslose oder gar kontraproduktive Projekte investiert werden.

*... Überprüfung der
Ziele selbst*

Einen Teil dieser Arbeiten kann die Stadt – je nach Kapazitäten - selbst übernehmen, andere Teile sollen durch externe Experten wahrgenommen werden.

*Durchführung der
Evaluation*

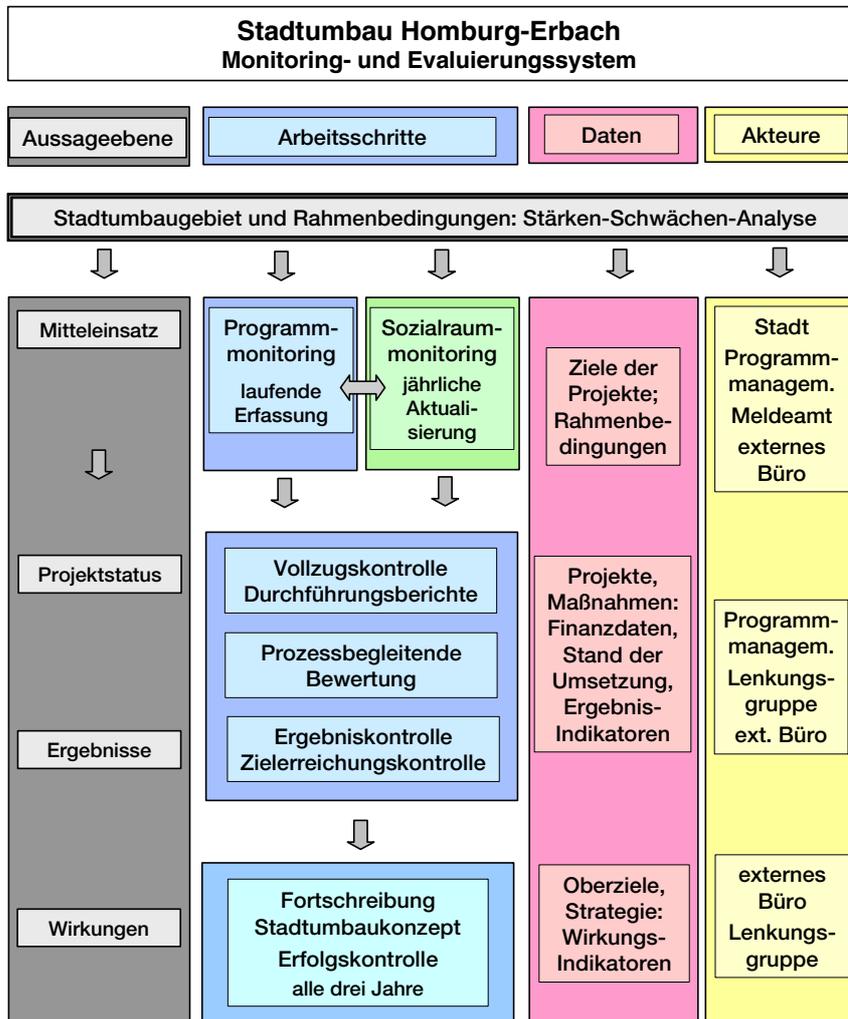
Die geplante Vorgehensweise sieht vor, für das Stadtumbaugebiet in Erbach ein EDV-gestütztes Programmmonitoring-System zu etablieren, mit dem regelmäßig die Umsetzung der geplanten Projekte / Maßnahmen anhand praktikabler quantitativer Indikatoren und qualitativer Aussagen dokumentiert wird (Eckdaten zu Finanzen, Zuständigkeiten, Zeitplan, Bewilligungen, Umsetzung etc.).

Ergänzend hierzu soll ein einfach handhabbares Stadtteilmonitoring bzw. Sozialmonitoring zur Beobachtung der Rahmenbedingungen mit einem jährlichen Berichtsturnus eingeführt werden.

Im Rahmen der prozessbegleitenden Beratung des Programmmanagements bzw. der Lenkungsgruppe werden die durch das Programmmonitoring gesammelten Informationen im Hinblick auf die gesetzten Ziele bewertet und entsprechende Empfehlungen zur ggf. notwendigen Umsteuerung des Programms ausgesprochen.

Eine Evaluation auf kommunaler Ebene im Sinne einer Wirkungsanalyse soll zukünftig im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts etwa alle drei Jahre erfolgen.

Abbildung 9: Monitoring- und Evaluierungssystem



Stadt Homburg

© 11/2006

isoplan
:marktforschung

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gesamtsumme der in diesem Konzept beschriebenen Maßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau West (Bund-, Landes- und kommunale Mittel) beträgt nach dem derzeitigen Planungsstand rd. 7,13 Mio. Euro.

Rund 94 % hiervon sind für investive Maßnahmen vorgesehen, 6 % für Querschnittsaufgaben.

Tabelle 2: Verteilung der Kosten auf Interventionsbereiche

Kostenrahmen 2006-2010	Gesamtkosten ca.	%
Stadtteilzentrum	2,71 Mio. €	38,0
Landesaufnahmestelle	3,33 Mio. €	42,6
Hoeferkaserne	0,94 Mio. €	13,2
Querschnittsaufgaben	0,44 Mio. €	6,2
Summe	7,13 Mio. €	100,0

Um einen möglichst großen Effekt für das Stadtumbaugebiet 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 der Wirtschaftsförderung, von Wohnungsunternehmen, aber auch sozialer Träger und Stiftungen, Mittel zu Förderung von Energieeinsparungen, Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW oder des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes) genutzt werden. Darüber hinaus ist zu überlegen, ob anstehende private Investitionen stärker einbezogen werden können.

Die oben genannte Kostenschätzung basiert auf einer überschlägigen Ermittlung der Kosten der nachstehend benannten Einzelmaßnahmen:



Tabelle 3: Kostenschätzung Stadtteilzentrum

	Menge	Einheit	EP in €	Gesamtkosten in €
Baumaßnahmen:				
1. Umgestaltung Bereich Edeka / Parkanlage				
- Oberflächenaufriss (Parkplatz Edeka / Eduard-Vollmar-Platz)	4.300	m ²	15 €	64.500
- Neuanlage Parkplatz (inkl. Baumscheiben)	3.100	m ²	100 €	310.000
- Baumpflanzung Parkplatz	9	Stk.	500 €	4.500
- Entfernung Vegetation, Bodenauftrag	8.370	m ²	5 €	41.850
- Neuanlage Grünfläche	8.400	m ²	15 €	126.000
- Neuanlage Platzfläche	940	m ²	85 €	79.900
- Neuanlage Fußwege (wassergebunden)	760	m ²	30 €	22.800
2. Gestaltung Bereich ehem. Lidl				
- Abriss Gebäude	2.520	m ³	5 €	12.600
- Oberflächenaufriss	775	m ²	15 €	11.625
- Neuanlage Parkplatz (inkl. Baumscheiben)	775	m ²	100 €	77.500
- Baumpflanzung	12	Stk.	500 €	6.000
3. Straßenraumgestaltung Berliner Straße				
- Baumpflanzung	60	Stk.	500 €	30.000
- Straßensanierung - / Anpassung (Pflasterung farbig)	130	m	240 €	31.200
Zwischensumme Baukosten 1. - 3.				818.475
Planungskosten: 12 % der Baukosten				98.217
Unvorhergesehenes: 3 % der Baukosten				24.554
Summe Baukosten incl. Planungskosten und Unvorhergesehenes				941.246
weitere Maßnahmen:				
Neugestaltung Dürerstraße	Summe			560.000
Neugestaltung Luitpold-Platz	Summe			421.638
Neugestaltung Steinbachstraße (Schätzung)	Summe			560.000
Kauf Grundstück ehem. LIDL	Summe			230.200
Gesamtkosten				2.713.084

**Tabelle 4: Kostenschätzung Landesaufnahmestelle**

	Menge	Einheit	EP in Euro	Gesamtkosten in Euro
Tausch Breslauer Str. 2-10 gegen 4 Gebäude Böcklinstr.				noch zu ermitteln
Rückbau Gebäude (4 Wohngebäude Böcklinstraße)	15.360	m ³	8 €	122.880
Rückbau Gebäude (4 Wohngebäude Landesaufnahmestelle)	7.680	m ³	8 €	61.440
Sanierung Gebäudebestände Breslauer Str. 2-10 / Teilbereich Böcklinstraße / Gebäude AWO		pausch. (Schätzung)		750.000 (z.T. durch privaten Erwerber)
Erneuerung Ver- und Entsorgungsleitungen AWO-Werkstätten; Breslauer Str. 2-10				je nach Detailplanung noch zu ermitteln
Erschließung gewerblich genutzter Bereich				je nach Detailplanung, ggf. privat finanziert
Zwischensumme Baukosten				934.320
Planungskosten: 12 % der Baukosten (ohne Summe Grundstückskosten LAS)				112.118
Unvorhergesehenes: 3 % der Baukosten (ohne Summe Grundstückskosten LAS)				28.030
Erwerb Landesaufnahmestelle		pausch.	ca. 1,8 Mio. €	1.800.000
Umzug Anwohner (östl. Teilbereich Böcklinstraße, 4 Gebäude)	80	pro. Pers.	2.000	160.000
Gesamtkosten				3.034.468

Einnahmen	Menge	Einheit	EP in Euro	Gesamteinnahmen in Euro
Verkauf Flächen für Gewerbe / Einzelhandel				gem. Wertgutachten
Vermietung Werkstätten an AWO				noch zu ermitteln

**Tabelle 5: Kostenschätzung Hoeferkaserne**

	Menge	Einheit	EP in €	Gesamtkosten in €
Gestaltung Blockinnenbereiche				
- Entfernung Vegetation / Bodenauftrag	11.750	m ²	5 €	58.750
- Neuanlage Grünflächen	9.390	m ²	15 €	140.850
- Neuanlage Spielplatz	1	pausch.	40.000	40.000
- Neuanlage Parkplätze	3.604	m ²	100 €	360.400
- Straßensanierung	1.160	m	190 €	220.400
Zwischensumme Baukosten				820.400
Planungskosten: 12 % der Baukosten				98.448
Unvorhergesehenes: 3 % der Baukosten				24.612
Gesamtkosten				943.460

Tabelle 6: Kostenschätzung Querschnittsaufgaben

2007 bis 2010	Menge	Einheit	EP in €	Gesamtkosten in €
Stadtteilmanagement 2007 - 2010 Stadtteilmanager Stadtteilbüro Öffentlichkeitsarbeit Bürgerbeteiligung	4	Jahre	55.000	220.000
bis 2006 angefallene Kosten (Anteil Stadt)	4	Jahre	13.150	42.750
Wissenschaftliche Begleitung:				
Städtebaul. Entwicklungskonzept	1			68.208
Int. Handlungskonzept Erbach	1			33.000
Laufende Begleitung	4	Jahre	5.000	20.000
Monitoring und Evaluierung				
Erfahrungsaustausch	4	Jahre	5.000	20.000
Verfügungsfonds	4	Jahre	10.000	40.000
Summe				443.958