

2023/0443/610-0-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neuaufstellung Landesentwicklungsplan Saarland 2030, hier: Beteiligung Kreisstadt Homburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	21.11.2023	N
Stadtrat (Entscheidung)	23.11.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt nachstehende Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Kommune im Aufstellungsverfahren des Landesentwicklungsplan des Saarlandes, Entwurf 2023

Sachverhalt

Stellungnahme der Stadt Homburg zum LEP:

Die Kreisstadt Homburg begrüßt ausdrücklich die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes (LEP), der LEP Siedlung und Umwelt zusammenführt, um für die zukünftige nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Kreisstadt, Region und Land die notwendigen Planungsvoraussetzungen zu schaffen. Die Kreisstadt Homburg wird sodann seinen Flächennutzungsplan (FNP) neu aufstellen. HH-Mittel für Planungsleistungen, Mobilitätskonzept, städtebauliche Entwicklungskonzepte uvm. wurden hierfür bereits veranlasst.

Homburg ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte des Saarlandes. Neben seiner Strahlkraft als Arbeitsplatzstandort und der überragenden Ausstattung eines Mittelzentrums mit Teilausstattungen eines Oberzentrums (Universität-Landeskrankenhaus /Medizin, Fakultät und überörtlicher Bahnhaltepunkt) strebt Homburg den Wirtschaftsumbau der in weiten Teilen KfZ-affin-geprägten Zulieferindustrie hin zu zukunftssicheren gewerblichen Arbeitsplätzen an. Nach Baurechtschaffung am Zunderbaum werden in der laufenden Erschließung auf größtenteils städtischem Eigentum hierfür derzeit die Grundstücke vergeben. Zugleich läuft derzeit die Konversion und Sanierung einer 18,4 ha großen Industriebrache (ehemals DSD) in zentraler, städtebaulich integrierter Lage hin zu einem Misch- und Gewerbegebiet.

Dieser Befund ist allerdings auch mit einigen Auswirkungen verbunden, die Homburg nur in einigen Teilbereichen planerisch selbst beeinflussen kann und deren planerische Konfliktbewältigung der Unterstützung der Landesplanung resp. Landespolitik bedürfen:

1. Jeder zentrale Ort hat seinen Versorgungsbereich. Die Landesplanung erkennt, dass der – wie auch im Einzelhandels- und Verkehrskonzept nachgewiesene – tatsächliche Verflechtungs- und Versorgungsbereich weit über das zugewiesene Gebiet hinausgeht. Die Zentralität des Mittelzentrums Homburg ist weitaus größer. Durch die Lage an der östlichen Landesgrenze sind auch Wohnbaulanddruck, Einkaufspotential und Pendlerbeziehungen zu berücksichtigen.

Im tatsächlichen Einzugsbereich des Mittelzentrums Homburg, der grobschlägig mit 30 Autominuten angesetzt werden sollte, liegen u.a. die benachbarten Mittelzentren Zweibrücken, Blieskastel, Neunkirchen und St. Ingbert, aber auch die Oberzentren Saarbrücken und Kaiserslautern.

Die sich hieraus ergebenden Schwierigkeiten einer überörtlichen und koordinierenden Landesplanung, die darauf abstellt, eine planerische Konfliktbewältigung von Versorgung, Ausstattung und Erreichbarkeit in den zugewiesenen Zuordnungsgebieten zu betreiben, wird durch die (wirtschafts-, sozio- und) geographische Nachbarschaft mit dem MZ Zweibrücken noch erschwert. Somit kannibalisieren sich aus dieser Funktionszuweisung der Landesplanung des Saarlandes und der des regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz die Kommunen zwangsläufig und ohne eigenes Verschulden – insbesondere bei den Anstrengungen einer funktionsfähigen Innenstadt mit Handel unter Beachtung des Konkurrenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes.

2. Die Zentralität Homburgs führt zu weit aus mehr als 20.000 Einpendlern pro Tag. Diese stärken zwar ihre Herkunftsgemeinden durch die Einkommenssteuer, Homburg trägt aber die Lasten wie Verkehrsaufkommen mit hohem LKW-Anteil (Lärm, Stau, Infrastrukturunterhaltung), Emissionen, Flächenverbrauch uvm. Der LEP fordert unter Abschnitt 1.06 (e) kurze Wege und kompakte Siedlungsstruktur. **Die Zahl der Einpendler bei vorgehaltener Arbeitsplatzdichte kann somit nur mit erhöhter Wohneinheitenanzahl entgegengewirkt werden.** Dies entspräche dem Ziel des LEP's die Verkehrswege zwischen Arbeitsplatz und Wohnen im Sinne kompakter städtebaulicher Strukturen zu minimieren.

Wie bereits beschrieben hält die Zentralität Homburgs samt Arbeitsplätzen in Gewerbe und Dienstleistung traditionell, durch die Fahrkostensteigerung nun noch deutlich erhöht, den Wohnbaulanddruck hoch. Es sei der Hinweis erlaubt, dass alle Annahmen der Landesplanung aus früheren Jahren zur demographischen Entwicklung nicht eingetreten sind, ganz im Gegenteil: Homburg hat derzeit rund 44.000 „amtliche“ Einwohner (01.10.2023: 43.292 Einwohner mit 1. Wohnsitz, 660 mit 2.-Wohnsitz) sowie eine nicht quantifizierbare „Dunkelziffer“ an nichtgemeldeten Studenten sowie Zeitarbeitskräften. Dadurch, dass Homburg den Bedarf an Nachfragen für Wohnbebauung nicht decken kann, entstehen und füllen sich v.a. in direkt

benachbarten rhld.pf. Kommunen (ZW, Waldmohr, Bechhofen) Baugebiete. **Homburg benötigt daher dringend ein größeres Kontingent an Wohneinheiten, um selbst Neubaugebiete erschließen zu dürfen.** Die innerstädtischen Potentiale (DSD, Warburgring, Zweibrücker Tor und ehem. Feuerwehr) sind baurechtlich allesamt ausgeschöpft.

3. Die städtebauliche Entwicklung hängt seit vielen Jahren von der nicht entschiedenen Ortsumgehung Schwarzenbach ab, die in einem Planfeststellungsverfahren wichtige Flächen in einer Veränderungssperre bindet und es ist komplett offen, ob sich ein neuer Stadteingangsbereich bilden wird. Ebenso sind alle größeren Verkehrsplanungen von dieser Entscheidung abhängig. **Die Kreisstadt Homburg bittet daher um Einwirkung auf eine beschleunigte Entscheidung.** Der Verlauf der OU Schwarzenbach wurde korrekt im LEP-Entwurf aufgenommen.
4. Der Bund plant in Homburg eine neue Autobahnanschluss-Stelle an der Bundesautobahn A 6, namentlich „BAB A6 Homburg – Ost neu“. **Die Planungshoheit hierfür liegt bei der AutobahnGmbH. Um entsprechende Beachtung wird gebeten.**
5. Das Eisenbahnbundesamt (EBA) hat die Reaktivierung der Bahnstrecke Homburg-Zweibrücken planfestgestellt, der Planfeststellungsbeschluss hierzu liegt aus. Da 4 Haltepunkte bzw. Bahnhöfe neu eingerichtet werden, muss das jeweilige Bahnhofsumfeld Potential für die verkehrstechnische Anbindung und für den ruhenden Verkehr aufweisen. In Einöd stehen alle benachbarten Flächen unvereinbar im LEP wie auch im Hochwasserschutz dieser Planungsaufgabe entgegen. **Dennoch hat die DB den Bahnhof dort verortet. Die Kreisstadt fordert die Landesplanung auf, zumindest deren Vorrang- und Vorbehaltsflächen entsprechend der notwendigen Erschließungsaufgaben zurückzunehmen. Sowie alle 4 Haltepunkte individuell zu betrachten.**
6. **Die Kreisstadt Homburg bittet um planerische Abstimmung und Einwirken bei negativen Auswirkungen von Planungsentscheidungen der benachbarten Gebietskörperschaften und der Regionalplanung:** insbesondere von der Einzelhandelszulässigkeit in Grenznähe (z.B. Waldmohr zu Jägersburg) bis hin zur beabsichtigten Erweiterung des FOC / style outlet des ZEF wird durch Kaufkraft- und Zentralitätsverlust Homburg wie auch seine saarländischen Nachbargemeinden in ihren Rechten verletzt. Neben eigenen rechtlichen Anstrengungen gegen das Outlet in Zweibrücken sollte die Landesplanung aus überörtlicher Sicht zum Einen auf die Regional- und Landesplanung in der Westpfalz analog der verpflichtenden gemeindenachbarlichen Abstimmung einwirken und zum Anderen aktiv bei Projektverwirklichung ebenfalls den Klageweg prüfen.

7. Die städtebauliche Entwicklung Homburgs und seiner Stadtteile ist durch umwelt- und naturschutzrechtliche Instrumente ohnehin sehr stark eingeschränkt. Es verbleiben wenige nicht mit Bauverboten oder Baubeschränkungen verbleibende Potentiale. Mit dem neuen LEP werden zusätzlich Einschränkungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung durch das Instrument der Regionalen Grünzüge gesehen. Diese führt die Landesplanung fast ausnahmslos bis an die jeweiligen Siedlungskörper heran. Zwar sind Darstellungen der Regional- und Landesplanung als gebietsscharf (FNP = flächenscharf, BPlan = parzellenscharf) einzustufen – es verbleibt aber bei der getätigten Planzeichnung kaum bis kein Interpretationsspielraum beim notwendigen Mastabssprung. Die Enge dieser Plansignatur führt sogar so weit, dass der Ortsteil Altbreitenfeld im Stadtteil Jägersburg mit der Signatur Regionaler Grünzug überzogen wird. Dies ist nicht akzeptabel! Regionale Grünzüge sollten einen Achtungsabstand einhalten, dies schafft etwaigen Entwicklungsspielraum für die planende Kommune ohne seine überörtliche Zäsurfunktion zu verlieren. **Entsprechend der Prüfung von Raumordnungsplänen halten Instrumente zur Freiraumsicherung wie z.B. regionaler Grünzug oder Siedlungszäsur Abstände zwischen 50 und 250 m zum Siedlungsbereich ein. Die Kreisstadt Homburg bittet um 100 m Achtungsabstand grundsätzlich entlang der Siedlungsgrenzen.** Eine weitere Option wäre die Regionalen Grünzüge in mehrere Unterpunkte/Vorranggebiete aufzuteilen, welche in ihren Einschränkung bzw. Funktion konkreter wären (z.B. Bauverbotszone für Flächen mit Kalt- und Frischluft-Funktion)
8. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft könnte eine Tabuzone für Photovoltaikanlagen werden. Bei allen derzeit vorsprechenden Interessenten für gewollte erneuerbare Energien wird ausnahmslos aus Flächen- und Kostengründen die Agri-PV-Anlage abgelehnt – somit müssten Zielabweichungsverfahren erst die landesplanerische Zielausweisung zurücknehmen, um das Baurecht für die gewollte Energiewende im Außenbereich zu schaffen. **Deshalb wird explizit darum gebeten, das Vorranggebiet für Landwirtschaft aus dem am 07.11.2023 zu beschließenden vorhabenbezogenen BPlan „PV Weißer Trisch“ in den betroffenen Flächenanteilen zurück zu nehmen.** Um die Energiewende problemlos zu befördern, sollten Regelungen getroffen werden, die explizit auf die Maßnahmenförderungen im Energiesektor hinarbeiten.
- 9 Der Moorschutz ist im Umwelt- und Naturschutz unstrittig. Aber eine etwaige Wiedervernässung trockengefallener ehemaliger Moorflächen wird aktuell bundesweit diskutiert. **Im LEP – Entwurf werden hierzu keine Aussagen getätigt. Falls dies von landesweiter Bedeutung sein oder werden sollte, bitten wir um entsprechende Ergänzungen.**

10 Dass der Bedarf an Wohnraum vor Ort durch die Landesplanung vorgegeben wird, wird zumindest kritisch gesehen. Die Landesentwicklung durch Wohnraumneuschaffung zu steuern ist für die Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen notwendig. Die städtebauliche Entwicklung der Wohneinheiten bis in Stadtteile zu steuern, ist aufgrund der städtebaulichen Kleinteiligkeit, welche die Stadtentwicklung ausmacht und welche elementar von der Baulandbereitstellung der privaten Eigentümer abhängt, aber kaum zielführend. Die Ermittlung des Wohnflächenpotenzials wird damit nicht anlassbezogen konzipiert. Es verbleibt kaum Ermessensspielraum zur Ausübung der verfassungsgemäßen Planungshoheit zur kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 118 SVerf).

Die Konversion und Sanierung der Industriehalle der DSD bindet das Gelände wieder in den städtischen Kontext ein und trägt zur Aufwertung des umliegenden Gebiets bei.

Es handelt sich bei dem Projekt um eine einmalige Chance, da sich die Industriehalle in einer zentralen und städtebaulich integrierten Lage in Homburg befindet und seit fast 30 Jahren ein städtebaulicher Missstand durch den Leerstand darstellt. Die geplante Umnutzung in ein Misch- und Gewerbegebiet ist ein wichtiger Schritt, um diese Halle sinnvoll zu nutzen und gleichzeitig zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur in der Stadt beizutragen.

Zielführend bei dieser Planung ist es, im Sinne einer Funktionenmischung eine Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen und dieses Gebiet in den Gesamtfluss der Stadt zu integrieren. Als Leitkonzept dient hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“, welches darüber hinaus als allgemeines Leitbild in der Stadtplanung anzusehen ist. Nur dadurch können die Lasten durch das bereits beschriebene erhöhte Verkehrsaufkommen i.V.m den Pendlern und die damit einhergehenden Emissionen reduziert werden. Die Umnutzung des DSD-Geländes zu diesem Zweck ist daher von großer Bedeutung.

Im selben Kontext, wird noch einmal aufgrund der angestrebten Lösung darauf hingewiesen, die Anzahl der Wohneinheiten in Homburg im allgemeinen zu erhöhen, um die Pendlerströme zu reduzieren und die Verkehrswege zwischen Arbeitsplatz und Wohnen zu minimieren. Die Umnutzung des DSD-Geländes ist somit ein Beispiel für eine großflächige Altlastensanierung und eine sorgfältige städtebauliche Integration, welche die Stadtentwicklung in Homburg vorantreibt. Die Wohneinheiten des Projektes „Coeur“ können noch nicht exakt ermittelt werden – auch deshalb, da die in der Planfeststellung befindliche OU Schwarzenbach diese Vorhabenplanung i.T. seit Jahren lähmt. **Nach Projektentwicklerangaben** bewegen sich die benötigten WE bei ca. 500

bis eher 750. Diese **sollten nicht in den Kontext der Gesamtstadt zu setzen sein und nicht die Wohneinheitenbilanzierung belasten**, da es sich um eine städtebauliche Sonderaufgabe handelt. Eine innerstädtische Altlastenkonversion sollte als separates Projekt zur Förderung der städtebaulichen Entwicklung anzusehen sein.

Das DSD-Gelände spielt eine entscheidende Rolle bei der Schaffung von Wohnraum in Homburg. **Die innerstädtischen Potenziale sind bereits weitgehend ausgeschöpft, und die Stadt benötigt dringend zusätzliche Wohneinheiten, um dem Bedarf gerecht zu werden.**

Ortsteile

Stadt Homburg (Verweis auf Abbildungsverzeichnis)

Die Ortsteile der Stadt Homburg bilden in ihren eigenen Funktionen und dem Kontext in dem sie zueinander stehen die Gesamtstadt. Wichtig ist hierbei die Beachtung der Individualität der einzelnen Ortsteile und ihr Entwicklungspotenzial / -wunsch. Ebenfalls hat jeder Ortsteil neben seinen Vorzügen und Alleinstellungsmerkmalen mit seinen eigenen städtebaulichen Herausforderungen umzugehen, welche im aktuellen Entwurf des LEPs durch übergeordnete Steuerung nicht in der Tiefe erkannt werden. Beschränkt wird das kommunale Entwicklungserfordernis durch die Regionalen Grünzüge, aber auch durch das geschilderte Verfahren der „Bedarfsermittlung des Wohnraums“. Darüber hinaus bitten wir um Berücksichtigung der bereits in Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne im Sinne des Gegenstromprinzips.

Im Nachgang folgen die detaillierten Stellungen für die verschiedenen Stadtteile:

1. Homburg-Mitte:

Homburg-Mitte hält die Stadtmitte als Stadtzentrum vor. Er umfasst u.a. neben der Innenstadt, das vorgenannte DSD- Gelände und den Unicampus der Medizin Fakultät. Die Landesplanung hat entsprechend des laufenden Bplan-Verfahrens „Neuro“ im LEP richtigerweise das „VG Forschung und Entwicklung“ im LEP-Entwurf vergrößernd angepasst.

Das Schloßberghotel liegt in einem **Regionalen Grünzug; dieses sollte herausgenommen werden.**(Abb.1).

Gleichzeitig darf hier nicht außer Acht gelassen werden, dass die Innenstadt Homburgs einer enormen Konkurrenzlage ausgesetzt ist, welche durch den sich überlappenden Einzugsbereich der Mittel- und Hauptzentren erzeugt wird. Wie bereits beschrieben schädigt das FOC/style outlets des ZEF Zweibrücken die Innenstädte der umliegenden Zentren nachhaltig. Weshalb an dieser Stelle noch einmal über die Dringlichkeit die Abstimmung der Landes- und

Regionalplanungen über die Landesgrenzen hinaus hingewiesen wird.

2. Jägersburg

Im OT Jägersburg leiden ortssässige Versorgungsstrukturen durch die unmittelbare Versorgungskonkurrenz an der Landes- und Gemarkungsgrenze zu Jägersburg in Waldmohr. Im Allgemeinen zeichnet sich der OT Jägersburg neben seinem Wunsch nach Wachstum durch Neubaugebiete als Naherholungsgebiet mit einem hohen Freizeitangebot aus.

Im Anschluss folgt eine Übersicht bezüglich der Potenzialflächen, welche von der Landesplanung zu beachten sind, bzw. zu korrigieren sind:

Erweiterungsflächen für Neubaugebiete können die Wohnflächenpotentiale **Eiskeller**(Abb.2), **Hammerloch** (Abb.2.1) und **nördl. Brühlfeld** sein.

Regionale Grünzüge liegen zum Teil über Siedlungsmarkierungen / Altbreitenfelderhof, diese sind zu korrigieren(Abb.3).

Um den Alois Omlor Sportpark ist kein Erweiterungspotential gegeben, Vorranggebiete liegen im LEP-Entwurf sogar über dem Sportpark: **regionale Grünzüge und Vorbehaltsgebiete für Biotopverbund sollten etwas zurückgesetzt werden** (Abb.2).

Am ehemaligen Bahnhof (Denkmal) wird entlang der denkmalgeschützten Bahntrasse derzeit ein BPlan (Demenzzentrum/Seniorenpark) aufgestellt. **Überlagernde Darstellung des LEP sind zurückzunehmen** (Abb.4).

3. Einöd- Schwarzenacker

Einöd ist ein Ortsteil im Süd/Osten von Homburg mit direktem Grenzanschluss an Zweibrücken. Maßgeblich für den OT ist hier die Hauptstraße, welche sich als Zentrale Mittelachse durch den Ortssteil zieht und gleichzeitig die Funktion eine Hauptumgehungsstraße erfüllt. Einöd hat aufgrund seiner Lage als Hauptbelastung sehr hohen Durchgangsverkehr aufgrund der Pendlerströme i.V.m. dem Autobahnanschluss/ Arbeitsplatz.

Die Bahnreaktivierung Homburg-Zweibrücken wurde planfestgestellt. Der künftige Bahnhof wird in Einöd verlagert, der neue Bahnhof liegt inmitten von Naturschutz-, Hochwasserschutz und Landesplanungsvorgaben. Aktuell wird mittels eines Mobilitätskonzeptes geprüft, wie überhaupt ein anfahrbarer Bahnhofsvorplatz mit Parkmöglichkeiten geschaffen werden kann, zumal der Bestandsbahnhofsvorplatz exzellent als Park-and-ride-Parkplatz angenommen wird. **Hierfür bitte die Kreisstadt um größtmögliche Freihaltung um den geplanten neuen Bahnhof.**

Die innerörtliche Wohnbaufläche Bereich Friedhof / Oberer Krämer soll als Wohnbaufläche erhalten bleiben, Wohneinheiten sind hierfür notwendig.

Es ist notwendig, nördlich des Sportplatzes perspektivisch für Sportflächenerweiterung und/oder Gemeinbedarfsnutzungen weitere Entwicklungspotentiale in den künftigen FNP ohne gegenlautende LEP-Vorgaben aufnehmen zu können. (Abb.5).

4. Wörschweiler

Für den Ortsteil Wörschweiler ergeben sich aktuell keine Änderungen .

5. Kirrberg

Kirrberg hat durch die Nähe von Uniklinikum und Landeskrankenhaus erhöhten Siedlungsdruck. **Wohnbauflächen des FNP sollen auch noch perspektivisch umsetzbar sein.**

6. Erbach- Reiskirchen

Der Stadtteil Erbach-Reiskirchen ist der größte Stadtteil Homburg und er hält die höchste Arbeitsplatzdichte vor, hat aber auch die städtebaulichen Auswirkungen wie Verkehrsmengen und Emissionen. **Die innerörtlichen Wohnbauflächen im Bereich Berliner Straße sollen entwickelt werden. Hierfür sind entsprechende Wohneinheiten erforderlich.**

7. Bruchhof-Sanddorf

Sanddorf ist ein Ortsteil im Nordosten. Umwelt- und naturschutzrechtliche Restriktionen wie auch die Waldnachbarschaft grenzen eine potentielle Siedlungsweiterentwicklung in Gänze und auf Dauer ein. Derzeit wird ein Wochenendgebiet, das aus einem Campingplatz entstanden ist, in einem laufenden Bebauungsplanverfahren („Königsbruch“) mit Sondergebietsfestsetzung „geheilt“. **Um entsprechende Beachtung wird gebeten (Abb.6).**

8. Beeden-Schwarzenbach

Hochwasser, Infrastrukturplanungen, umwelt- und naturschutzrechtliche Restriktionen wie auch die Waldnachbarschaft grenzen eine potentielle Siedlungsweiterentwicklung in Gänze und auf Dauer ein. In Schwarzenbach sieht die Bahnreaktivierung neben der sich in Planfeststellung befindlichen Autobahnabfahrt der OU Schwarzenbach einen Bahnhaltepunkt vor. Ein Mobilitätskonzept unterstützt die planende Kommune bei einer Erschließung eines Bahnhofsvorplatzes. **Um entsprechenden landesplanerischen Spielraum in diesem Bereich wird gebeten.**

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Abbildungsverzeichnis LEP (öffentlich)
- 2 01_Text_LEP_07.07.2023 (öffentlich)