

**2024/0704/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Missy



## **Städtebauliche Grundlagenvereinbarung zu den Bauleitplanverfahren**

**„Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. BA“ und „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“ im Vorfeld zu den Teiländerungen des Flächennutzungsplanes, hier: städtebauliche Grundlagenvereinbarung und Entwicklungskonzept**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Homburg (Anhörung)	17.12.2024	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	17.12.2024	N
Stadtrat (Entscheidung)	19.12.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Städtebauliche Grundlagenvereinbarung zu den Bauleitplanverfahren „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. BA“ und „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“ sowie das dazugehörige Entwicklungskonzept als Voraussetzung für die Teiländerung der Flächennutzungspläne wird beschlossen.

### **Sachverhalt**

Die seit Ende der 90-er Jahre brach liegende, ca. 18 ha umfassende Fläche des ehemaligen Werksgeländes der Dillinger Stahlbau GmbH mit ehemals gewerblich industrieller Nutzung wurde von der Entwicklungsträgerin GEG-004 GmbH erworben und soll in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum zu einem neuen Stadtquartier mit einer standortverträglichen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgung entwickelt werden.

Aufgrund der Größe und der Historie der Grundstücksflächen wurde das Gebiet in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, für die jeweils ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt werden soll: „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. BA“ und „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“.

Die Entwicklungsträgerin plant im Nord-Osten des Vertragsgebiets im ersten Bauabschnitt die Realisierung eines urbanen Gebiets mit einem standortverträglichen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, Dienstleistung und multifunktionaler Begegnungsstätte. Insbesondere soll ein Quartier für alle

Generationen geschaffen werden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Im westlichen Bereich ist im ersten Bauabschnitt die Ansiedlung von – teilweise eingeschränkten – Gewerbegebieten geplant. Die Erschließung dieser Gewerbegebiete soll über die umliegenden Bestandsstraßen sowie eine neu herzustellende zusätzliche Stichstraße erfolgen.

Im zweiten Bauabschnitt sollen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“ urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO) mit Wohnen sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entstehen. Im nördlichen Bereich ist die Realisierung von standortverträglichen eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und eines Mischgebiets vorgesehen.

Im 1. und 2. BA werden maximal 500 Wohneinheiten entstehen.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist vorab der Abschluss einer städtebaulichen Grundlagenvereinbarung erforderlich, in welcher wesentliche Punkte bereits im Vorfeld vereinbart werden. Unter anderem wurden Regelungen bzgl. noch erforderlicher Gutachten, Folgekosten und Sicherheitsleistungen zwischen Stadt und Entwicklungsträgerin verhandelt, welche Grundlage späterer Vertragsgestaltungen sein werden.

Zudem wird zusammen mit der Entwicklungsträgerin ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das die spätere Entwicklung hinreichend konkretisiert.

Zwischen den Parteien wurde zwischenzeitlich die nunmehr vorliegende Grundlagenvereinbarung verhandelt und die erforderlichen Anlagen beigefügt. Weiterhin wurde das Entwicklungskonzept im Verhandlungswege aktualisiert und angepasst, so dass der Grundlagenvereinbarung zuzustimmen ist. Die erforderlichen Änderungen der Flächennutzungspläne können nunmehr im Parallelverfahren erfolgen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Anlage/n**

- 1 0. Inhalt (öffentlich)
- 2 1. Darstellung Vertragsgebiet (öffentlich)
- 3 2. Aktuelle Flurkarte und Eigentumsnachweis (öffentlich)
- 4 3. Aufstellungsbeschluss 29.04.2010 (öffentlich)
- 5 4. Planzeichnung B Plan BA 1 -aktuell- (öffentlich)
- 6 5. Begründung B Plan BA 1 -aktuell- (öffentlich)
- 7 6. Planzeichnung F Plan BA 1 -aktuell- (öffentlich)

- 8 7. Begründung F Plan BA 1 -aktuell- (öffentlich)
- 9 8. Umweltbericht F Plan BA 1 -aktuell- (öffentlich)
- 10 9. Planzeichnung B Plan BA 2 -aktuell- (öffentlich)
- 11 10. Planzeichnung F Plan BA 2 -aktuell- (öffentlich)
- 12 11. Begründung F Plan BA 2 -aktuell- (öffentlich)
- 13 12. Umweltbericht F Plan BA 2 -aktuell- (öffentlich)
- 14 13. Gemeinsamer Umweltbericht b Plan BA1 Stand 02.2023 (öffentlich)
- 15 14. Schallschutzgutachten SGS -TÜV Saar BA 1 vom 13.02.2023 (öffentlich)
- 16 15. Sanierungsplan HPC vom 23.01.2023 (öffentlich)
- 17 16. Bescheid zur Feststellung der Verbindlichkeit LUA vom 16.03.2023 (öffentlich)
- 18 17. Änderungsbescheid LUA vom 06.12.2023 (öffentlich)
- 19 18. Abschlussdokumentation GEOlogik BA 1 vom 27.05.2024 (öffentlich)
- 20 19. Schreiben LUA vom 07.06.2024 (öffentlich)
- 21 20. Lageplan mit schematischer Darstellung der Auffüllungen und NN Höhen (öffentlich)
- 22 22. Verkehrsuntersuchung PTV Teilbereich 1 vom 06.08.2021 (öffentlich)
- 23 23. Verkehrsuntersuchung B Plan Ba 1 PTV vom 08.02.2023 (öffentlich)
- 24 24. Lageplan mit Darstellung der inneren Erschließung (Ferraro) BA 1 & 2 (öffentlich)
- 25 25. Abstimmungsprotokoll mit LFS Saar (E-Mails) 05.11 & 06.11.2024 (öffentlich)
- 26 26. Fachtechnischer Beitrag Siedlungswasserwirtschaft eepi 08.2024 (öffentlich)
- 27 27. Stellungnahme EVS Coeur-Projekt - 06.12.2024 (öffentlich)
- 28 28. Abstimmungsprotokoll Stadtwerke Homburg zum Thema Energie & Strom Mail Herr Homberg vom 08.11.2024 (öffentlich)
- 29 29. Nachträglicher Bescheid LUA vom 22.02.2024 (öffentlich)
- 30 30. Besprechungsprotokoll LUA vom 29.07.2024 (öffentlich)
- 31 31. Übersicht Bestandskanäle (Luftbild Stadt Homburg) (öffentlich)
- 32 32. Übersichtskarte der Hot Spot's und Mächtigkeiten auf dem Areal HPC (2 Karten) (öffentlich)
- 33 33. Lageplan ortumgehung B423 LFS Saar vom 11.11.2012 (öffentlich)
- 34 34. Bericht Verkehr PTV - Aktualisierung BA 1& BA 2 Entwurf vom 07.07.2023 (öffentlich)
- 35 DSD - Städtebauliches Entwicklungs- und Nutzungskonzept Änderungen\_11.12.2024\_klein (öffentlich)
- 36 Lesefassung\_Stadt-Homburg\_LuJ\_Spannowsky\_geänd\_ENTWURF Grundlagenvereinbarung (öffentlich)