



Mitglieder

Patricia Hans	entschuldigt
Prof. Matthias Bernward Herbst	entschuldigt
Prof. Dr. Frank Kirchhoff	entschuldigt
Christine Maurer	unentschuldigt

**Gäste:**

Herr Andreas Kramatschek, Ferraro Group  
Herr Ernst, Büro Agsta  
Herr Prof. Dr. Spannowski

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 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 2024/0704/610
- 3 Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1.BA", Gemarkung Homburg, hier: Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss der Teiländerung 2024/0311/610
- 4 Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2.BA", Gemarkung Homburg, hier: Entwurfsbeschluss 2024/0554/610

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

---

### 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

---

### 2 Städtebauliche Grundlagenvereinbarung zu den Bauleitplanverfahren 2024/0704/610 ungeändert beschlossen

**„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**

Herr Missy erläutert den Sachverhalt und den bisherigen Verlauf des städtebaulichen Verfahrens. Er weist darauf hin, dass es in diesem Verfahren darum gehe, ein urbanes Gebiet so umzuwandeln, dass Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gemeinsam stattfinden könne. Eine nicht unbelastete Industriebrache bilde die Grundlage für dieses Projekt. Im Rahmen des Verfahrens werde es eine Vielzahl von baurechtlichen Verfahren und städtebaulichen Verträgen zwischen der Kreisstadt Homburg und dem Investor geben. Den Start bilde die nun vorliegende städtebauliche Grundlagenvereinbarung, welche jetzt vorgestellt werden solle. Dieser Grundlagenvertrag sei eine Art Roadmap für die kommenden Verträge und baurechtlichen Verfahren. Von Seiten der Verwaltung könne der Grundlagenvertrag in der nun vorliegenden Form empfohlen werden.

Herr Dr. Piazzolo fragt nach den Knackpunkten in der Grundlagenvereinbarung und den davorliegenden Verhandlungen.

Herr Missy antwortet, dass die wichtigsten Knackpunkte die Verhandlungen über die Kosten, die Besicherung (Bürgschaften), die Risikoverteilung und der Umgang mit der Altlastenbewältigung gewesen seien. In diesen Bereichen seien jetzt Lösungen gefunden worden und in den Grundlagenvertrag eingeflossen.

Herr Dr. Piazzolo fragt nach, wie mit den Altlasten umgegangen werde und welcher zeitliche Rahmen geplant sei.

Herr Missy antwortet, dass im Hinblick auf die Altlasten auch von Seiten der Stadt spezielle Gutachter beauftragt werden und sich die Stadt nicht nur auf die Gutachter des Investors verlasse. Dies sei auch so im Grundlagenvertrag festgehalten. Ein genauer zeitlicher Rahmen könne derzeit nicht beschrieben werden.

Herr Dr. Spannowski ergänzt und erläutert die Erforderlichkeit eigener städtischer Gutachten und das Spannungsfeld zwischen den Interessen des Investors und der Stadt. Weiterhin erläutert er, warum das gesamte Entwicklungsgebiet in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt wurde.

Herr Dr. Piazolo fragt nach, welche Wünsche der Stadt in den Grundlagenvertrag eingeflossen und welche Wünsche offengeblieben seien.

Herr Dr. Spannowski antwortet, dass im Bereich der Erschließungskosten und vieler ökologischer Faktoren, wie zum Beispiel mobiler Ladestationen, Lösungen in den Grundlagenvertrag eingeflossen seien.

Herr Missy ergänzt, dass Kosten für regenerative Energieversorgung, Errichtung eines Kindergartens, Flachdachbegrünungen und Solarflächen, Ladestationen, Breitbandverkabelung, Schmutzwasserbehandlung, 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, Fernwärme und der Rückbau der alten Abwasserkanäle in den Vertrag eingeflossen seien. Weiterhin seien Bankbürgschaften und Sicherheiten für Folgekosten und Aufwendungen festgehalten worden. Von Seiten der Stadt könne man hinter dem Grundlagenvertrag stehen und jetzt die weiteren Schritte einleiten.

Herr Dr. Piazolo fragt nach, wie die Haftungsfrage geregelt wurde, wenn es in zehn Jahren zu eventuellen Ausgasungen durch Altlasten kommen könnte.

Herr Prof. Spannowski erläutert, dass die Gemeinde nachweisen müsse, dass sie alles Mögliche getan habe um Schäden zu vermeiden. Da die Stadt auch mit eigenen Gutachtern die Gutachten des Investors überprüft habe, sehe er die Pflicht der Stadt erfüllt.

Herr Kramatschek beschreibt aus Sicht des Investors die bisherigen Verhandlungen und Gespräche mit der Stadt als sehr produktiv und auf Augenhöhe. Bezüglich der Altlasten erläutert er, dass auch von Seiten des Investors alles Mögliche getan wurde um die Altlastenbelastung so gering wie möglich zu halten. Er befürworte den vorliegenden Grundlagenvertrag als Basis für die weitere Vorgehensweise.

### **Beschluss:**

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig mit 1 Enthaltung (Bündnis 90/Die Grünen)

- 
- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>3</b> | <b>Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1.BA", Gemarkung Homburg, hier: Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss der Teiländerung</b> | <b>2024/0311/610</b><br>ungeändert beschlossen |
|----------|---|--|

Herr Ernst erläutert den vorliegenden Flächennutzungsplan.

### **Beschluss:**

- a) Es wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen.
- b) Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1.BA“ wird beschlossen. Die Begründung inkl. Anlagen wird gebilligt.

### **Abstimmungsergebnis:**

- a) einstimmig mit 1 Enthaltung (Bündnis 90/Die Grünen)
- b) einstimmig mit 1 Enthaltung (Bündnis 90/Die Grünen)

- 
- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>4</b> | <b>Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2.BA", Gemarkung Homburg, hier: Entwurfsbeschluss</b> | <b>2024/0554/610</b><br>ungeändert beschlossen |
|----------|--|--|

### **Beschluss:**

- a) Der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“ in der Gemarkung Homburg wird gebilligt
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen

### **Abstimmungsergebnis:**

- a) einstimmig mit 1 Enthaltung (Bündnis 90/Die Grünen)
- b) einstimmig mit 1 Enthaltung (Bündnis 90/Die Grünen)

Vorsitz:

Schriftführung:

---

Klaus Friedrich

---

Klaus Frank