



Homberg (Efze), den 16.11.2021

9. Sitzung
Leg.-Periode 2021 / 2026

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung
am Montag, 15.11.2021, 18:30 Uhr bis 20:23 Uhr

Anwesenheiten

Anwesend:

Ausschussvorsitzender Bernd Herbold
stellv. Ausschussvorsitzender Marcel Smolka
Ausschussmitglied Gerhard Barton
Ausschussmitglied Jana Edelmann-Rauthé
Ausschussmitglied Rainer Hartmann
Ausschussmitglied Christian Haß
Ausschussmitglied Günther Koch
Ausschussmitglied Elke Ziepprecht

Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz
Stadtrat Jan-Peter Klevinghaus

Von der Verwaltung:

Klimaschutzmanagerin Helene Pankratz
Viktor Strak (FB WST)
Rouven Hahn (FB WST)

Gäste:

Markus Staedt, Büro ANP
Miriam Caetano, Büro ANP

1 Zuhörer

Schriftführer:

Helene Pankratz

Sitzungsverlauf

Herr Ausschussvorsitzender Bernd Herbold eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung um 18.30 Uhr und begrüßt die erschienenen Mitglieder des Ausschusses, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, Herrn Stadtrat Klevinghaus, Frau Pankratz, Herrn Strak und Herrn Hahn von der Verwaltung, Herrn Staedt und Frau Caetano vom Büro ANP sowie den Zuhörer. Er stellt fest, dass gegen die Form und Frist der Einladung keine Bedenken erhoben werden und damit der Ausschuss beschlussfähig ist.

**1. Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts „Altstadtquartier“ SB-73/2018
hier: Entwurf des Entwicklungskonzepts 7. Ergänzung**

Herr Staedt vom Planungsbüro ANP stellt anhand einer Präsentation die Ergebnisse des städtebaulichen Konzepts zum „Altstadtquartier“ vor. Anschließend beantwortet er die Fragen der Ausschussmitglieder. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Zur Sache sprechen die Ausschussmitglieder Herr Koch, Frau Zipprecht und Ausschussvorsitzender Herr Herbold sowie Bürgermeister Dr. Ritz.

**2. Erwerb der Immobilie „Sandweg 1“ VL-253/2021
1. Ergänzung**

Ausschussvorsitzender Herr Herbold gibt Auskunft zum Besichtigungstermin der Immobilie, der im Vorfeld der Ausschusssitzung um 16:30 Uhr stattgefunden hat.

Zur Sache sprechen die Ausschussmitglieder Herr Smolka, Herr Christian Haß, Frau Ziepprecht, Herr Koch und Bürgermeister Dr. Ritz.

Ausschussmitglied Herr Haß fragt nach dem Platzbedarf der Montessori-Schule. Ausschussvorsitzender Herr Herbold erklärt, dass die Montessori-Schule zunächst mit ca. 1 - 2 Gruppen startet.

Ausschussmitglied Frau Ziepprecht fragt, ob es einen Plan „B“ für die Nutzung der Räumlichkeiten gibt, falls es die Montessori-Schule nicht schafft sich auf die Beine zu stellen. Bürgermeister Dr. Ritz beantwortet die Frage und erläutert, dass auch eine Zusammenarbeit mit dem Internationalen Bund angestrebt wird.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Immobilie „Sandweg 1“ von dem Evangelischen Kirchenkreis Schwalm-Eder zum Gesamtkaufpreis von 450.000,00 € zu erwerben und einen entsprechenden notariellen Kaufvertrag abzuschließen. Auf die nachträgliche Genehmigung des notariellen Vertrages wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8
Ja-Stimmen: 8

3. **Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (vorher: Zukunft Stadtgrün) für das Fördergebiet Burgberg mit angrenzenden Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Stadtpark hier: Entwurf zur Umgestaltung des Stadtparks „Alter Friedhof“** **VL-28/2020**
4. Ergänzung
- 3.1 **Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (vorher: Zukunft Stadtgrün) für das Fördergebiet Burgberg mit angrenzenden Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Stadtpark hier: Entwurf zur Umgestaltung des Stadtparks „Alter Friedhof“** **VL-28/2020**
5. Ergänzung

Ausschussmitglied Frau Edelman-Rauthe berichtet von der letzten Sitzung des Ausschusses für Kinder, Jugend, Soziales und Integration, in der durch Herrn Herz von foundation 5+ der aktuelle Stand des Entwurfs zur Umgestaltung des Stadtparks vorgestellt wurde. Sie regt an, eine gemeinsame Sitzung der vier Ausschüsse vor der nächsten Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

Zur Sache sprechen Bürgermeister Dr. Ritz, die Ausschussmitglieder Herr Koch, Herr Haß, Herr Barton, Herr Hartmann, Frau Ziepprecht und Ausschussvorsitzender Herr Herbold.

Ausschussmitglied Frau Edelman Rauthe fragt Frau Pankratz nach dem aktuellen Abstimmungsstand mit Herrn Donath, der für die Planung des Stadtparks zuständig ist. Frau Pankratz erklärt, dass Herrn Donath einen aufgrund der Ergebnisse aus der Sitzung der Steuerungsgruppe, dem Beteiligungsverfahren und der Sitzung des Ausschusses für Kinder, Jugend, Soziales und Integration einen Arbeitsauftrag erhalten hat. Am 22. November 2021 ist eine verwaltungsinterne Abstimmung mit Herrn Donath zum Zwischenstand der Überarbeitung des Entwurfs vorgesehen.

Ausschussmitglied Frau Edelman-Rauthe stellt den Antrag für einen neuen Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt. Der endgültige Entwurf soll am 06.12.2021 in einer gemeinsamen Sitzung aller vier Ausschüsse erörtert werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8
Ja-Stimmen: 8

4. **Aufstellung einer Änderung Nr. 26 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) im Bereich Pommernweg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB hier: Aufstellungsbeschluss** **VL-255/2021**

Zur Sache sprechen die Ausschussmitglieder Herr Smolka, Herr Haß, Frau Edelman-Rauthe, Herr Hartmann, Herr Koch, Ausschussvorsitzender Herr Herbold und Bürgermeister Dr. Ritz.

Herr Smolka fragt nach, ob auf dem Gebäude eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, und ob es dazu eine Festsetzung im Bebauungsplan gibt. Bürgermeister Dr. Ritz und Herrn Strak von der Verwaltung erklären, dass auf dem Gebäude eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, es aber noch keine Festsetzung dazu im Bebauungsplan gibt.

Bürgermeister Dr. Ritz schlägt vor, die Beschlussempfehlung zu ergänzen: „Dieses Bauleitplanverfahren soll dafür genutzt werden, für diesen konkreten Fall und auch für die Zukunft die Verpflichtung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu verankern.“

Beschluss:

Es wird der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung Nr. 26 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.

Dieses Bauleitplanverfahren soll dafür genutzt werden, für diesen konkreten Fall und auch für die Zukunft die Verpflichtung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu verankern.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8
Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 1
Enthaltungen:

5. **Aufstellung einer Textlichen Erweiterung Nr. 1 zur Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 der Kreisstadt Homberg (Efze) im Bereich Pommernweg im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB hier: Aufstellungsbeschluss** **VL-256/2021**

Beschluss:

Es wird der Aufstellungsbeschluss für die Textliche Erweiterung Nr. 1 zur Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17/4 der Kreisstadt Homberg (Efze) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.

Dieses Bauleitplanverfahren soll dafür genutzt werden, für diesen konkreten Fall und auch für die Zukunft die Verpflichtung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu verankern.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8
Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 1

**6. Straßenbau Hersfelder Straße
hier: Fuß- und Radweg an der Stadtmauer**

**VL-180/2019
6. Ergänzung**

Zur Sache sprechen die Ausschussmitglieder Frau Edelman-Rauthe, Herr Haß, Herr Koch, Herr Hartmann, Frau Ziepprecht, Herr Smolka, Ausschussvorsitzender Herr Herbold und Bürgermeister Dr. Ritz.

Die Ausschussmitglieder Frau Edelman-Rauthe und Herr Haß regen an, die Beschlussempfehlung zu korrigieren, da der Weg aufgrund der Steigung nicht als offizieller Radweg ausgewiesen werden kann. Es sollte daher ein Schild angebracht werden, dass der Weg auch von Radfahrern genutzt werden kann.

Beschluss:

Die Baustraße soll zu einem Fußweg gemäß der vorliegenden Planunterlagen ausgebaut werden. Der Bestandsfußweg soll rückgebaut werden. Die Mittelbereitstellung wird mit der Auftragsvergabe der Leistung geregelt. Ein Schild für einen gemeinsamen Geh- und Radweg soll angebracht werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8
Ja-Stimmen: 8

7. Verschiedenes

a) Ausschussmitglied Herr Koch regt an, im Rahmen der Feldwegesatzung auch das Thema Baumpatenschaften zu diskutieren.

b) Ausschussmitglied Herr Koch fragt nach dem neuen Anrufbeantwortersystem der Verwaltung „SUSI“ und regt an dieses wieder abzuschaffen.

Bürgermeister Dr. Ritz erklärt, dass sich das System in der Verwaltung noch in der Testphase befindet. Ziel ist es, zum einen die Anrufe nicht ins Leere laufen zu lassen und die MitarbeiterInnen zu entlasten.

Zur Sache sprechen die Ausschussmitglieder Frau Ziepprecht und Herr Hartmann

Bernd Herbold
Ausschussvorsitzender

Helene Pankratz
Schriftführer

ALTSTADTQUARTIER HOMBERG

AUSSCHUSSES FÜR BAU, PLANUNG,
UMWELT UND STADTENTWICKLUNG
15.11.2021, STADTHALLE HOMBERG (EFZE)

1. Büroprofil

2. Vorstellung erste Ergebnisse Entwicklungsstudie

3. Vorstellung Lupenbereiche

4. Fragen und Anregungen

GESCHÄFTSFÜHRER

Harald Pimper Dipl.-Ing. Architekt BDA, Städtebauarchitekt, Stadtplaner SRL

Ulrich Walberg Dipl.-Ing. Architekt BDA, Stadtplaner

Martin Schmittdiel Dipl.-Ing. Architekt BDA

GRÜNDERIN

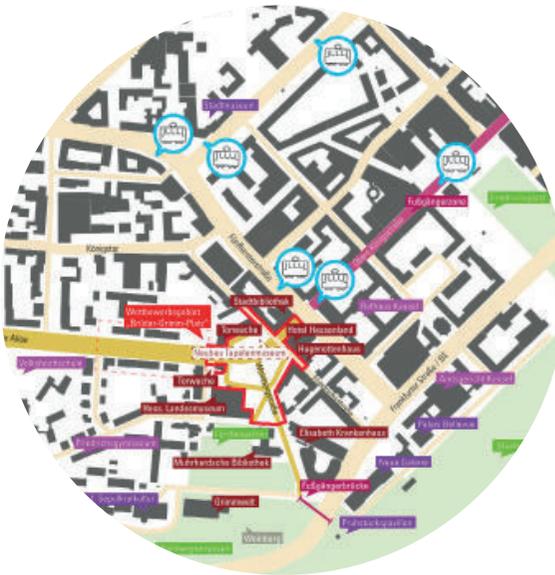
Barbara Ettinger-Brinckmann, Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

25 MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Architekten | Stadtplaner | Technisches Fachpersonal



STADTPLANUNG



ARCHITEKTUR



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT, MODERATION UND BETEILIGUNG

WETTBEWERBS- UND VERFAHRENSMANAGEMENT

UNSER PROJEKTTEAM

HOCHBAULICHE KONZEPTENTWICKLUNG



Vanessa Kleinert

Dipl.-Ing. Architektur

Energieberaterin

BERUFSERFAHRUNG: 7 JAHRE

STÄDTEBAULICHE KONZEPTENTWICKLUNG



Markus Staedt

Dipl.- Ing. Architekt und Stadtplaner

Moderator Stadtentwicklung

BERUFSERFAHRUNG: 20 JAHRE

GESAMTKOORDINATION

PROJEKTLEITUNG



Martin Schmittziel

Dipl.-Ing. Architekt

BERUFSERFAHRUNG: 21 JAHRE

GESAMTKOORDINATION

PROJEKTLEITUNG



Harald Pimper

Dipl.- Ing. Architekt BDA |

Städtebauarchitekt | Stadtplaner SRL

BERUFSERFAHRUNG: 33 JAHRE

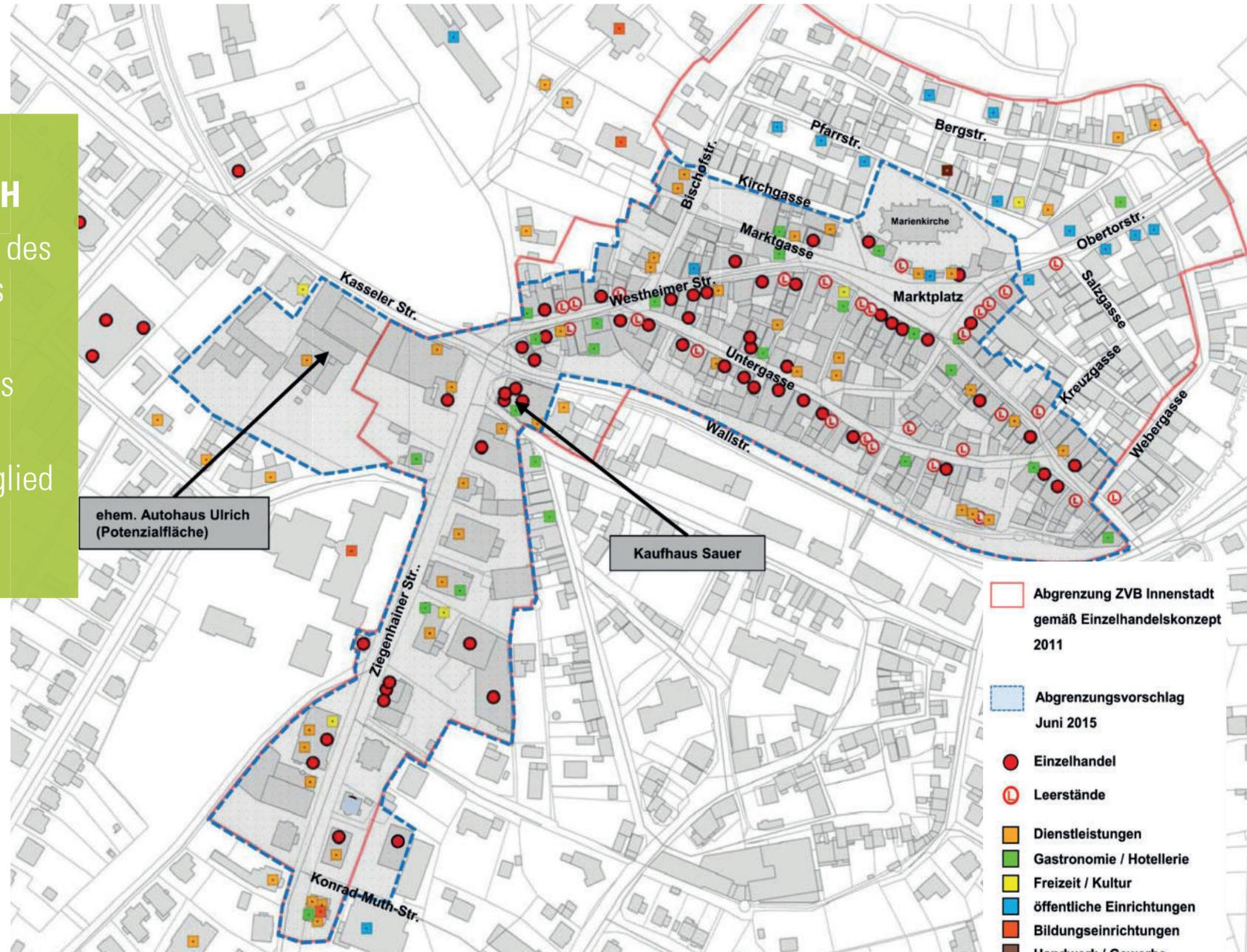
DAS ALTSTADTQUARTIER

► Zentrale Innerstädtische Lage



DER ZENTRALE VERSORGBEREICH

- ▶ Schwerpunktverlagerung des innerstädtischen Handels (2011-2015)
- ▶ Bau des Einkaufszentrums Drehscheibe
- ▶ Altstadtgalerie ist Bindeglied zwischen Marktplatz & Ziegenhainer Straße



NUTZUNGEN

- ▶ Nutzungsvielfalt inhabergeführter Geschäfte
- ▶ Schwerpunkt Einzelhandel und Gastronomie (Mode, Optiker, Hörgeräte, Café, ...)

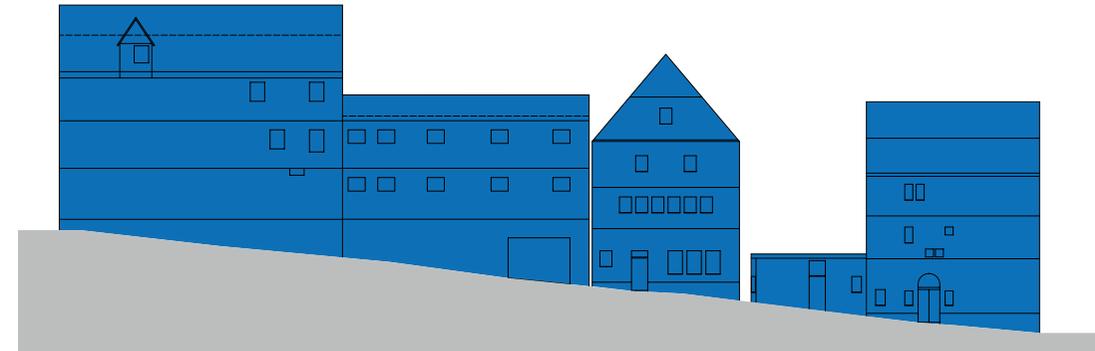
LEERSTAND

- ▶ Leerstandsquote rund 19%
- ▶ Punktuell nicht flächenhaft
- ▶ Einzelner Gebäudeleerstand
- ▶ I.d.R. aber Teilleerstand (Gewerbe oder Wohnungen)



STRASSENANSICHTEN & TOPOGRAFIE

- ▶ Baustruktur i.d.R. Fachwerkbauten
- ▶ 3-4 Geschosse + Satteldach
- ▶ Höhendifferenz Rosenthal rd. 7,0 m
- ▶ Höhenversatz Westheimer Straße rd. 3,3 m



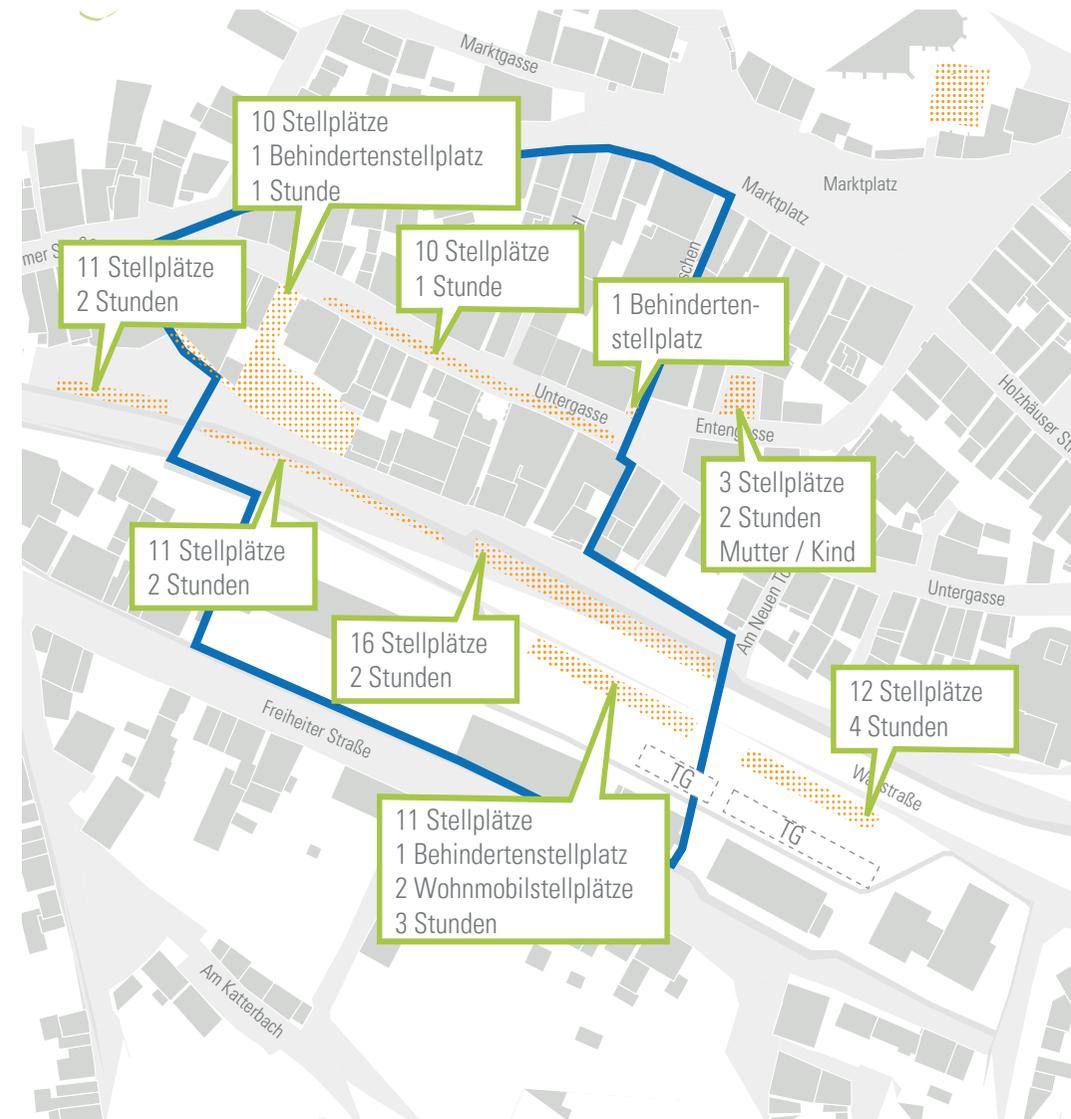
Straßenansicht Rosenthal

- Attraktives und engmaschiges Straßen- und Wegenetz
- Wegenetz aufgrund starker Hanglage oft nicht barrierefrei



Straßenansicht Untergasse 1 - Untergasse 18

- Wallstraße zuständig für die Anbindung des gesamten Untersuchungsgebiets
- Altstadtquartier als verkehrsberuhigte Zone
- Attraktives und engmaschiges Wegenetz
 - Aufgrund starker Hanglage oft nicht barrierefrei
- Barrierewirkung der Stadtmauer zwischen Altstadt und Wallstraße
- Altstadtquartier bietet wenig Zugangsmöglichkeiten
- Direktanbindung des ZOB an den Marktplatz nicht vorhanden
- Begrenztes Stellplatzangebot
 - ca. 20 Stellplätze in der Innenstadt
 - ca. 80 Stellplätze im Bereich Wallstraße (schlecht angebunden)



FREIRAUM

- Altstadt dicht besiedelt aufgrund des historischen Stadtgrundrisses
 - wenig öffentliche Plätze und Freiflächen
- Defizit im Bereich wohnungsbezogene Freiflächen
- Viele diverse, attraktive Sichtbeziehungen aufgrund der Topografie





ÖFFENTLICHER RAUM & VERKEHR

- ▶ Schaffung zusätzlicher barrierearmer Zugänge
- ▶ Potenzialflächen zur Schaffung von Parkplätzen



NUTZUNGEN

- ▶ Leerstand als Entwicklungspotenzial
- ▶ Feuerwehrstandort als Umstrukturierungspotenzial



BAUSUBSTANZ

- ▶ Rückbaupotenzial in den Innenhöfen
- ▶ Erweiterungspotenzial Gewerbe



FREIRAUM

- ▶ Erweiterungspotenzial Innenhöfe





ÖFFENTLICHER RAUM & VERKEHR

- ▶ Stadträumliche Barriere
- ▶ Fehlende barrierearme Durchwegung
- ▶ Gebietsunverträgliche Nutzung
- ▶ Fehlende Parkplätze



NUTZUNGEN

- ▶ Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten für Läden
- ▶ Gebäudeleerstand / Entweder-oder-Leerstände
- ▶ Risiken wg. Trading-Down-Symptome



BAUSUBSTANZ

- ▶ Vernachlässigte / untergenutzte Hinterhofgebäude

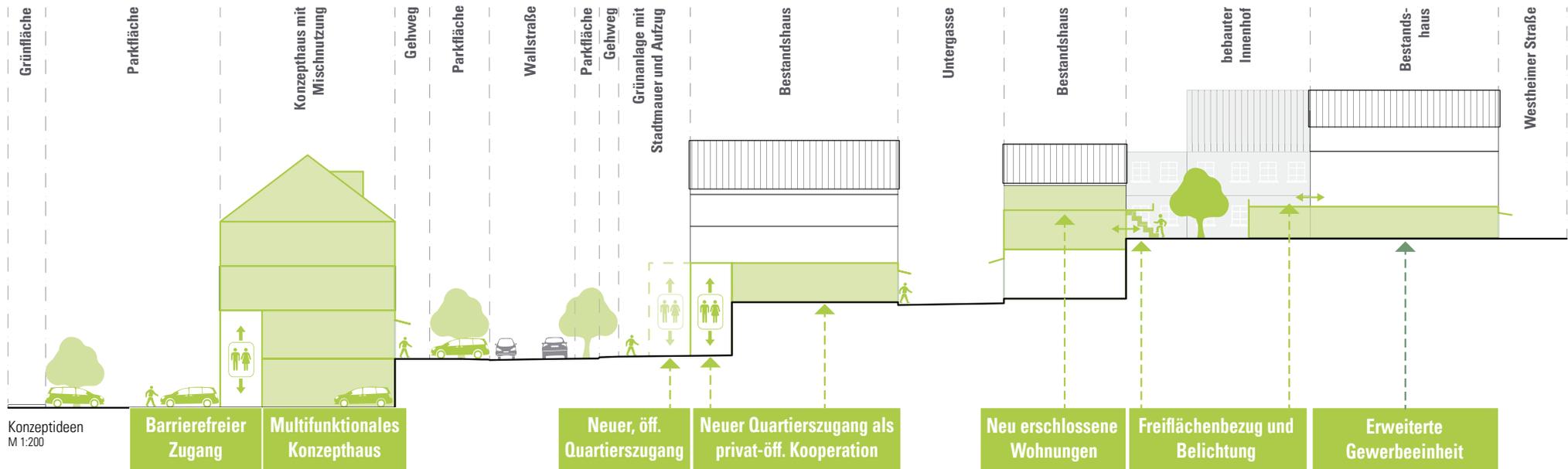
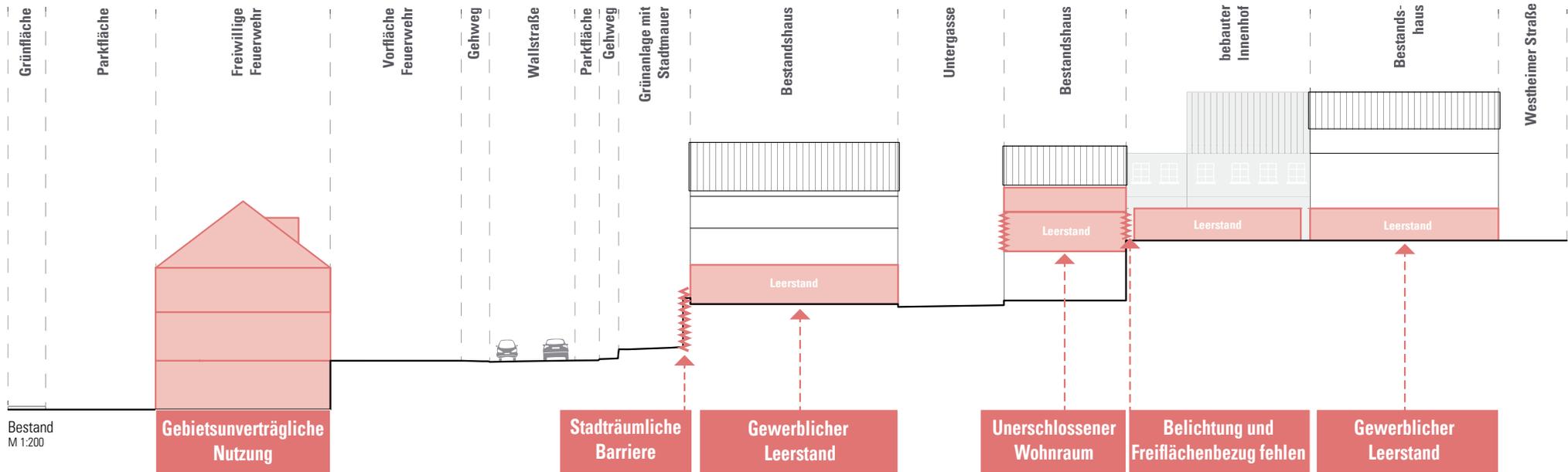


FREIRAUM

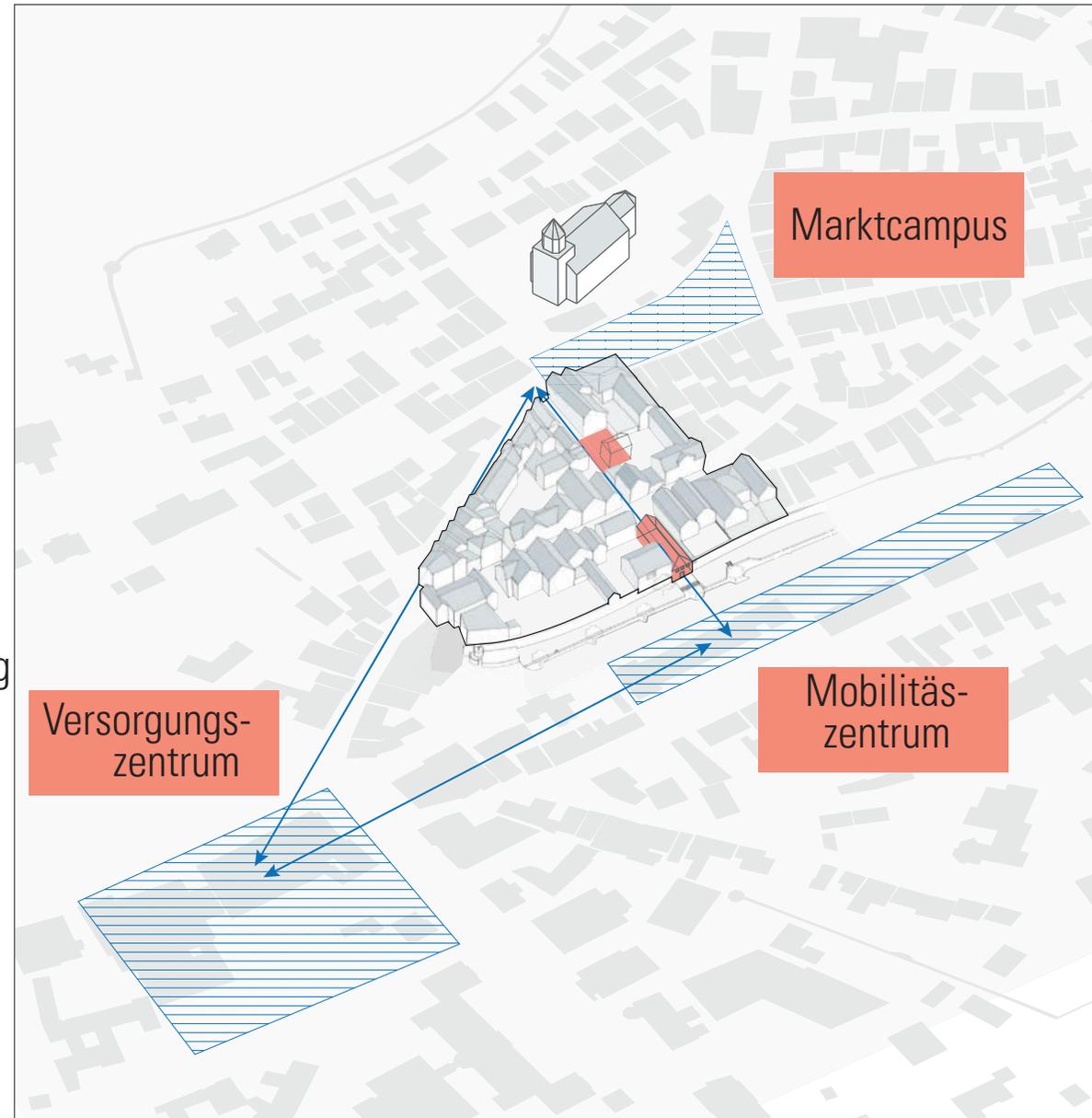
- ▶ Verbaute Innenhöfe / Fehlende Freiflächen



RESTRIKTIONEN UND POTENZIALE



- Altstadtquartier übernimmt gesamtstädtisch bedeutsame Funktion als räumliches Bindeglied im Dreieck zwischen Marktplatz, Ziegenhainerstraße und ZOB
- Hohe innerstädtische Attraktivität durch inhabergeführte Fachgeschäfte
- Hoher Anteil historischer Bausubstanz
 - Einschränkung der baulich-strukturellen Entwicklung des Quartiers
- Fußläufige Wegeverbindungen, attraktive Freiflächen und gut erreichbare Parkplätze fehlen
- Untersuchung auf Chancen zur Attraktivitätssteigerung
- Weiterentwicklung des Einkaufs- und Wohnquartiers



ERGEBNISSE AUS DEN EIGENTÜMERGESPRÄCHEN



GEMEINSAM GENUTZTE INFRASTRUKTUR / BARRIEREARME ZUGÄNGE SCHAFFEN

Kooperationen Stadt-Private / Stadt als Projektentwickler
für z.B. Aufzüge, Durchwegungen

ERWEITERUNG VON GEWERBEFLÄCHEN

in Innenhofpotenzialflächen oder durch
Zusammenlegung von mehreren
Nachbarparzellen

GEMEINSCHAFTLICHE INNENHÖFE

Zusammenlegung von
Nachbarparzellen / Öffnung und
Begrünung von Innenhöfen

ERSCHLIESSUNG VERBESSERN

Zusammenlegung von
Erschließungen



UMNUTZUNG / NEUE FORMEN

(z.B. Co.Housing Projekt, Pritzwalk)

FREIFLÄCHENBEZUG / BELICHTUNG VERBESSERN

**GEMEINSAM GENUTZTE INFRASTRUKTUR /
BARRIEREARME ZUGÄNGE SCHAFFEN**

Kooperationen Stadt-Private für z.B. gemeinsam genutzte Treppen, Durchwegungen, Aufzüge, etc.

**Konzeptskizze Gemeinsamer
Quartierszugang**

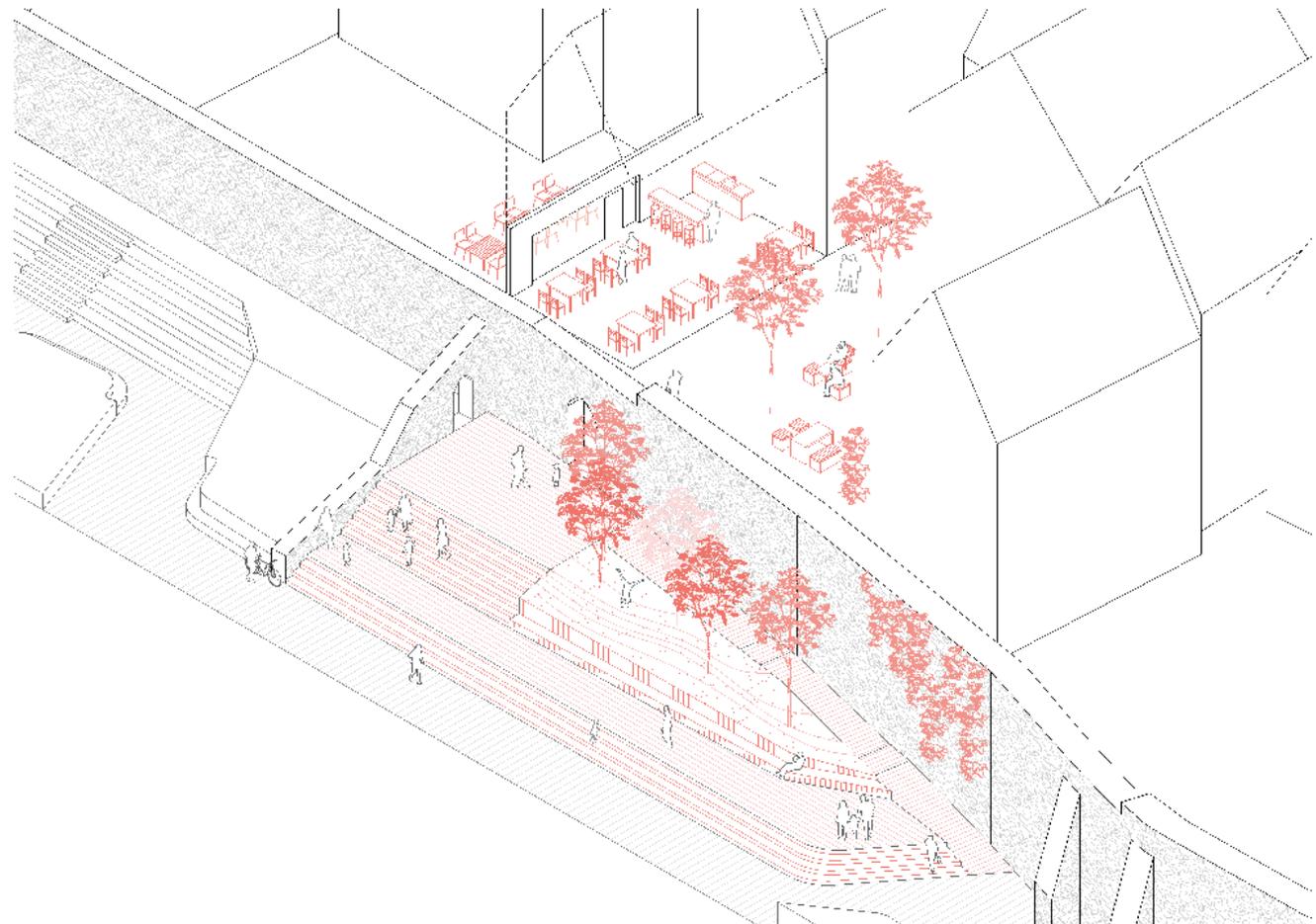
- ▶ Homberg (Efze) Wallstraße
- ▶ Entwurf Masterarbeit Nils Otto, TU Berlin

Aufzug Buchhandlung Elwert

- ▶ Marburg, Reitgasse 3
- ▶ Öffentlich nutzbarer Aufzug
- ▶ 1971 - 2013



©Frank Vincentz - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6573584>



© Entwurf Masterarbeit Nils Otto, TU Berlin

GEMEINSCHAFTLICHE INNENHÖFE

Zusammenlegung von
Nachbarparzellen / Öffnung und
Begrünung von Innenhöfen

Konzeptskizze**Gemeinschaftlicher Innenhof**

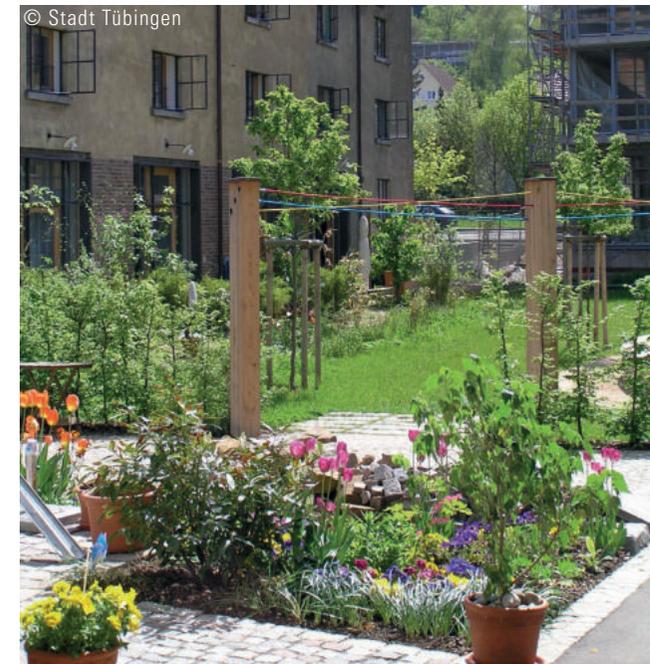
- ▶ Altstadtblock Homberg (Efze)



© Planungsbüro Lubenow, Kassel, Illustration Altstadtquartier Homberg (Efze)

**Gemeinschaftlicher Innenhof
Block 12**

- ▶ Tübingen, Loretto-Areal
- ▶ 9 Privateigentümer +
Städtischer Kindergarten
- ▶ Umsetzung 2012-13
- ▶ Gemeinsame Finanzierung
Bau und Unterhaltung



ERSCHLIESSUNG VERBESSERN

Zusammenlegung von Erschließungen



© Stadt Tübingen

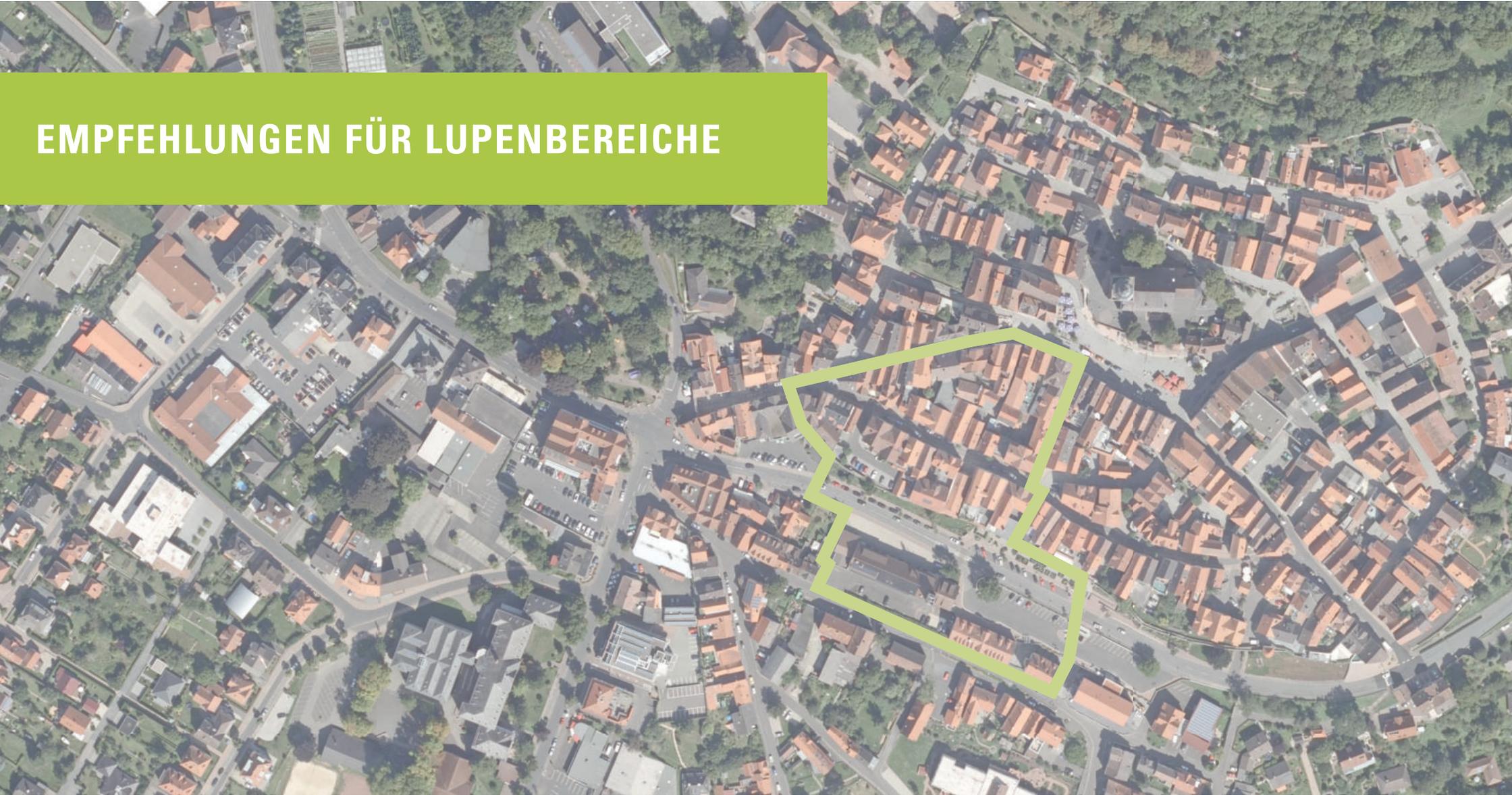
Gemeinschaftliche Erschließung Altbau Magazin

- ▶ Tübingen, Loretto-Areal
- ▶ 5 Privateigentümer
- ▶ Umsetzung 2008 - 09
- ▶ Gemeinsame Finanzierung Bau und Unterhaltung

© Stadt Tübingen



EMPFEHLUNGEN FÜR LUPENBEREICHE

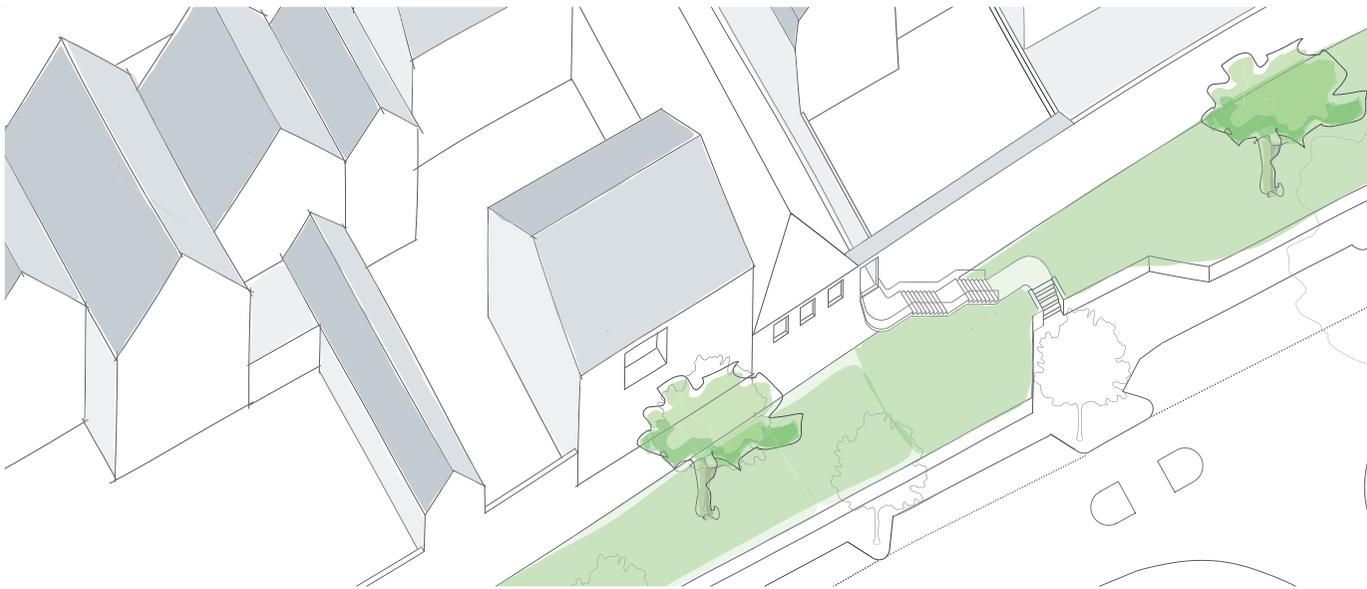


- Auf Grundlage der Analyseergebnisse und der EigentümerInnen wurden vier Potenzialräume zur weiteren Untersuchung empfohlen
 - Innenhof Westheimerstraße
 - Öffentlicher Stadtzugang/ Co-Working-Galerie
 - Innenhof Rosenthal
 - Haus Bettenhausen
 - Umnutzung Feuerwehrstandort



LUPE 1A - ÖFFENTLICHER DURCHGANG

- Keine attraktive Fußwegeverknüpfung zwischen Altstadtquartier und ZOB
- Kooperation Eigentümer*in + Stadt
- Öffentlicher Durchgang in Verlängerung des Rosenthalgässchens



LUPE 1B - ÖFFENTLICHER DURCHGANG MIT CO-WORKING GALERIE

- Sanierung „Untergasse 16a“ zu einer Co-Working-Galerie
- Öffentlich nutzbarer Durchgang
- „Post-Corona-Stadt“-Antrag ist bereits erfolgt und genehmigt worden
 - Umsetzung des Projektes möglich



- Kooperation Eigentümer + Stadt
- Rückbau Nebengebäude Marktplatz 4
- Nutzbarer Freiraum bringt neue Qualität und Attraktivität
- Anliegende Wohnungen profitieren von zusätzlichem Freiflächenbezug



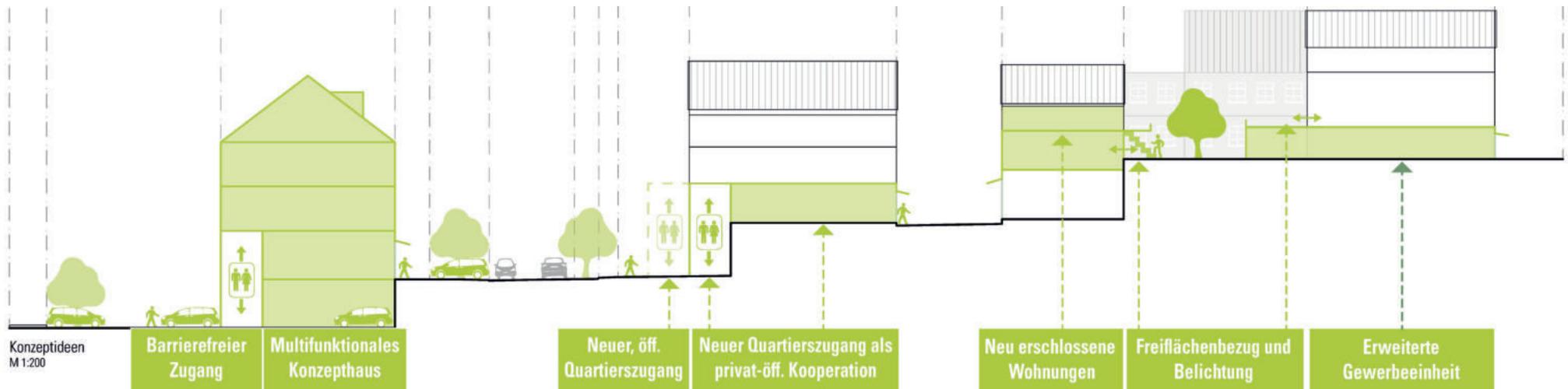
LUPE 3 - HAUS BETTENHAUSEN

- In Abhängigkeit von der Entwicklung der Lupe „Innenhof Rosenthal“ kann durch eine außenliegende Erschließung die Nutzbarkeit des Gebäudes deutlich optimiert werden
- Bedarf einer vollständigen Sanierung des Gebäudes
- Mögliche Umnutzung im Erdgeschoss als Fahrradstation und Infopoint
- Obergeschosse potenziell als Wohnraum vermietbar



LUPE 4 - FEUERWEHRSTANDORT

- Umnutzung des Feuerwehrstandortes
- Programmatische Ergänzung des Altstadtquartiers
 - Wohnungen
 - soziokulturelle Einrichtungen (z. B. Musikschule)
 - Nahmobilität stärken
- Keine Konkurrenzsituation zum Altstadtquartier schaffen



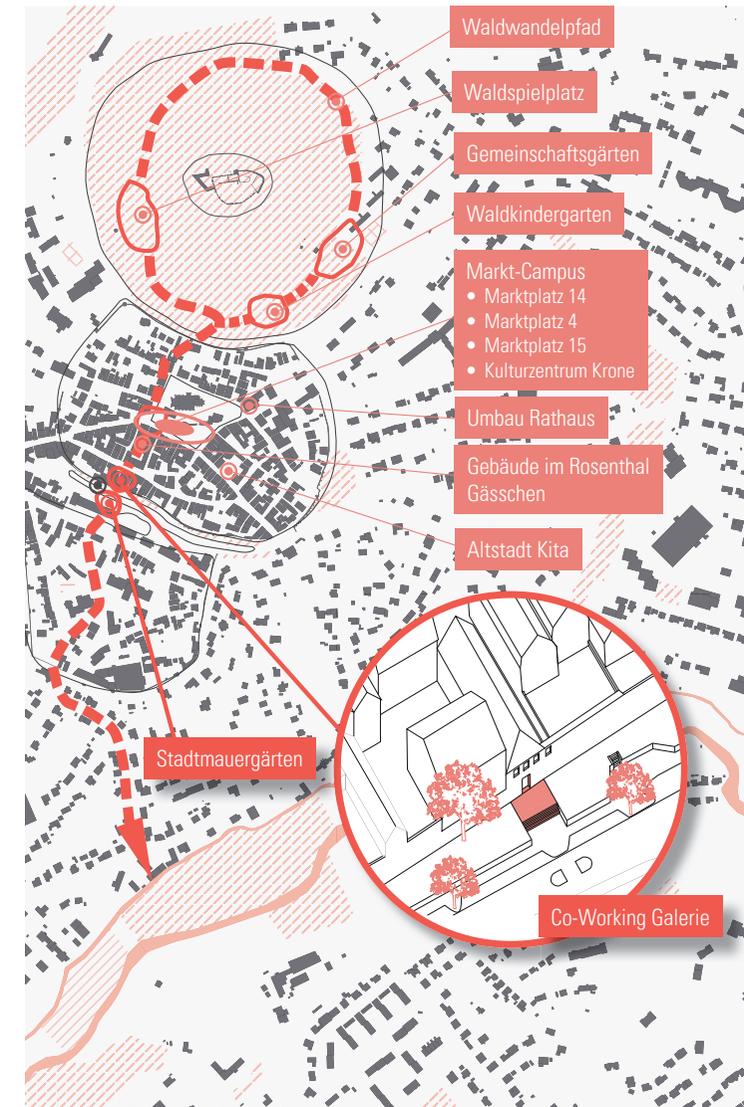
EMPFEHLUNGEN FÜR DAS WEITERE VORGEHEN

Kurzfristig umsetzbare Empfehlungen

- Ausbau der barrierearmen Wegevernetzung voranbringen
 - Öffentlicher Durchgang im Bereich Untergasse 16a
 - Empfehlung für Förderakquise „innovative Pilotprojekte“ bereits erfolgreich
- Ausbau von Freiflächenpotenzial untersuchen
 - Freiraumqualität durch gezielten Rückbau schaffen
- Ertüchtigung und Umnutzung des baufälligen Gebäudes „Haus Bettenhausen“

Mittel- bis langfristig umsetzbare Empfehlungen

- Feuerwehrstandort - Entwicklungsziele formulieren und Standortpotenziale untersuchen
 - Altstadtquartier mit ergänzenden Nutzungen unterstützen



WIE GEHTS WEITER?

- 1. Eigentümergegespräche und Entwurf Entwicklungskonzept**
- 2. Weiterführung des Entwicklungskonzepts**
Unterstützung bei Ausarbeitung eines Pilotkonzepts
- 3. Weiterführende Förderberatung durch Stadt**
- 4. Ziel: Konkrete Umsetzung Pilotprojekt**

2020 / 2021

Herbst / Winter 2021

2021

2022/23

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

