



**Einkaufszentrum Ulrich-Areal
Entwicklung Quartier Kasseler Straße /
Ziegenhainer Straße
der Kreisstadt Homberg (Efze)**

Dokumentation
3. Bürgerinformationsveranstaltung
vom 26.04.2016

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Homberg (Efze)

Rathausgasse 1
34576 Homberg (Efze)

Tel.: 05681 / 994-0

Fax: 05681 / 994-299

E-Mail: stadtentwicklung@homberg-efze.eu

Internet: <http://www.homberg-efze.eu>



Bearbeitung:

ANP

Architektur- und
Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Tel.: 0561 / 70775-0

E-Mail: info@anp-ks.de

Internet: <http://www.anp-ks.de>

Wir danken den Mitarbeiter/-innen der Stadtverwaltung Homberg (Efze) für die Möglichkeit zur Nutzung ihrer Räumlichkeiten und die gute Vorbereitung!

Auf dem Internetportal der Kreisstadt Homberg (Efze) zum Entwicklungskonzept Quartier Kasseler Straße/Ziegenhainer Straße, sind dieses und weitere Dokumente zu Ihrer Information bereitgestellt:
<http://www.homberg-efze.eu/wirtschaft-bauen/bauleitplanung-der-stadt-homberg-efze/>

Stand: Mai 2016

Inhalt

Hintergrund und Ziele der 3. Bürgerinformationsveranstaltung	04
Zusammenfassung der Einführung und Kurzvorträge	05
Wesentliche Ergebnisse und Fragestellungen der Diskussion im Plenum	07
Schlusswort und Fazit	8

Hintergrund und Ziele der 3. Bürgerinformationsveranstaltung

Im Auftrag der Reformationstadt Homburg (Efze) wurde Anfang 2015 vom Kasseler Architektur- und Planungsbüro ANP ein Entwicklungskonzept für das Quartier an der Kasseler Straße / Ziegenhainer Straße, dem sogenannten „Ulrich-Areal“, erarbeitet. Das Konzept wurde im Frühjahr 2016 fertig gestellt und ist auf der Homepage der Stadt abzurufen. Hintergrund des Entwicklungskonzeptes war auch das Interesse eines privaten Investors, auf dem brachliegenden Ulrich-Gelände ein Einkaufszentrum zu errichten.

Ziel der Stadt ist, unter breiter Mitwirkung aller Beteiligten wesentliche Zukunftsperspektiven für das Quartier und die Homberger Innenstadt zu entwickeln. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme konnten durch Vor-Ort-Begehungen und eine Vielzahl von Gesprächen mit Akteuren in den letzten Monaten bereits viele Erkenntnisse gesammelt werden. Darüber hinaus wurde auf politischer Ebene ein Lenkungskreis eingerichtet, der die gesamtstädtisch bedeutsame Entwicklung in diesem Bereich begleiten soll. Zur Information und frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger veranstaltete die Stadt Homburg (Efze) am Dienstag, den 30. Juni 2015 die 1. Bürgerbeteiligungsveranstaltung, die unter dem Motto „Sie sind die Fachleute vor Ort – gestalten Sie mit!“ in Arbeitsgruppen organisiert war. In der Veranstaltung brachten über 150 Bürgerinnen und Bürger vielfältige Anregungen und Ideen für die künftige Entwicklung des Ulrich-Areals, aber auch flankierender Bereiche wie dem Stadtpark und der gesamten westlichen Innenstadt, ein. Die Ergebnisse sind in der Dokumentation „Bürgerworkshop vom 30.6.2015“ dargestellt und stehen auf der Homepage der Stadt Homburg (Efze) zum Download zur Verfügung. In einer zweiten Bürgerinformationsveranstaltung am 15. Oktober 2015 wurden die Homberger Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Zwischenstand des Plankonzeptes für das Einkaufszentrum, der Einzelhandelsuntersuchung und des Planverfahrens informiert. Die Dokumentation der Veranstaltung steht ebenfalls zum Download zur Verfügung.

In der vorliegenden Dokumentation werden nun die Ergebnisse der 3. Bürgerinformationsveranstaltung für das Quartier Kasseler Straße / Ziegenhainer Straße und das geplante Einkaufszentrum vorgestellt, die am Dienstag, den 26. April 2016, um 19:00 Uhr, in der Homberger Stadthalle stattfand.

Ziel der 3. Bürgerinformationsveranstaltung war, zunächst über den aktuellen Zwischenstand und die Änderungen des Plankonzeptes für das Einkaufszentrum, der Einzelhandelsuntersuchung und des Bebauungsplanverfahrens zu informieren, um im Anschluss, anhand des konkreten Plankonzeptes, mit den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren. Anlass der Veranstaltung war die begonnene Offenlegung des Bebauungsplans für das Einkaufszentrum.

Über 100 Bürgerinnen und Bürger, darunter Anwohnende, Einzelhändler und Gewerbetreibende nutzen die Gelegenheit, sich über den aktuellen Stand des Verfahrens zu informieren. Im späteren Verlauf der Veranstaltung, brachten die Teilnehmenden vielfältige Anregungen, Ideen aber auch Fragen zu den vorgestellten Inhalten mit ein.

Zusammenfassung der Einführung und Kurzvorträge

In seiner Begrüßung betonte Bürgermeister Dr. Ritz, dass die Stadt die Zukunft des Ulrich-Areals und die Entwicklung der Innenstadt als Gemeinschaftsaufgaben versteht und deshalb eine umfassende Beteiligung der Homberger Bürgerinnen und Bürger und die Förderung einer breiten Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft aus Sicht der Stadt unverzichtbare Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Entwicklung der Homberger Innenstadt darstellen. Darüber hinaus erläuterte er die wesentlichen Meilensteine, die in den letzten Monaten gemeinsam mit dem Planungsbüro aber auch mit den Projektentwicklern erreicht worden sind. Er verwies auf die zahlreichen Anpassungen im Plan-konzept, bei denen die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der 2. Bürgerinformationsveranstaltung aufgenommen wurden und warb für eine breite Akzeptanz des Projektes.

Anschließend stellte Herr Staedt vom Planungsbüro ANP aus Kassel den zeitlichen Verlauf des Verfahrens bisher dar und stellte die wesentlichen zukünftigen Meilensteine vor. Herr Staedt fasste im Anschluss die in der 2. Bürgerinformationsveranstaltung gesammelten Anregungen und Ideen zusammen und berichtete, welche Einzelthemen in den anschließenden Gesprächen und Abstimmungen mit den Projektentwicklern umgesetzt werden konnten:

- Bei einem „Rundem Tisch zur Schulwegsicherheit“ wurde deutlich, dass die Anlieferung nicht im Bindeweg erfolgen kann. Die LKW-Andienung wurde daraufhin an die Kasseler Straße verlegt
- Die Verkehrssituation soll durch einen Kreisverkehr an der Kasseler Straße verbessert werden – Die Planungen hierzu wurden konkret vorangetrieben; an den Kosten der Umbaumaßnahme werden sich die Projektentwickler beteiligen
- Bei einem „Rundem Tisch Einzelhandel“ wurden Größe und Sortimente zum Einzelhandel mit Auflagen bestätigt; festgelegt wurden:
 - 7.000 qm Einzelhandel / 7.500 qm inkl. Dienstleistungen und Gastronomie
 - Begrenzung auf 5 große und 6 kleine Einzelhandelsbetriebe
 - Begrenzung auf Imbiss- und Cafébetriebe
 - Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Sortimente
- Die Höhenentwicklung des Gebäudes wurde angepasst und um ca. 4 m tiefer versetzt
- Das gesamte Zentrumskonzept wurde offener gestaltet (Abkehr von geschlossenem Zentrumskonzept)
- Der historische Bezug zur Dachlandschaft wurde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz angepasst: Das Einkaufszentrum wird nun eine Backsteinfassade und keine geneigten Dächer erhalten

Herr Staedt verwies darüber hinaus auf den sich aktuell in Bearbeitung befindenden Rahmenplan für die westliche Innenstadt, der die flankierenden Maßnahmen zum Einkaufszentrum bündeln und deren Umsetzung im Detail betrachten soll. Der Rahmenplan dient dazu, ein Entwicklungskonzept für die gesamte Homburger Innenstadt voranzutreiben.

Auf den Vortrag von Herrn Staedt folgte die Vorstellung des aktuellen Stands des Plankonzeptes für das Einkaufszentrum durch Herrn Tischler von Schoofs Immobilien aus Frankfurt. Er stellte hierbei sowohl die Architektur und Gestaltung des Gebäudes sowie die Nutzungseinheiten vor. Dabei ging er auf die Veränderungen an dem Grundkonzept, die durch die 2. Bürgerinformationsveranstaltung eingeflossen sind, ein. Er verdeutlichte, dass sich das Gebäude nun den Bestandsgebäuden unterordnet und sich insgesamt gut in das Gebäudeensemble einfügt. Ziel der Planung sei es jetzt, im Verfahren zügig voranzuschreiten, um möglich zeitnah städtebauliche Verträge auszuhandeln und zu Baurecht zu gelangen. Er stellte eine Eröffnung für Anfang 2018 in Aussicht.

Anschließend stellte Frau Kollmar von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA, Köln) die Einzelhandelsstudie und deren Fortschreibung vor. Sie stellte hervor, dass aus Sicht der Markt- und Absatzforschung eine grundsätzliche Ansiedlung des Einkaufszentrums möglich sei. Sie betonte die Chancen, die durch die Ansiedlung entstehen können und verdeutlichte die positiven Folgen, die für die Gesamtstadt zu erwarten seien. Sie verwies darüber hinaus auf mögliche Wettbewerbssituationen, die auch zu Verschiebungen in einzelnen Sortimenten führen können. Dabei stellte sie klar, dass durch Belegung des Marktes auch neue Konkurrenzsituationen entstehen können, die bei einzelnen Sortimenten auch zu Geschäftsschließungen führen können.

Zuletzt erläuterte Frau Maier vom Planungsbüro ANP den bisherigen Ablauf und den aktuellen Stand des planungsrechtlichen Verfahrens für das geplante Einkaufszentrum und stellte den Bebauungsplanentwurf Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“ vor. Sie erläuterte dabei die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und stellte den Geltungsbereich und kurz die wesentlichen Eckpunkte dar. Sie verwies abschließend auf die nun begonnene Offenlage und erläuterte die Möglichkeiten zur Einflussnahme sowie auf die politische Beschlusslage im Anschluss an das Verfahren.

Wesentliche Fragestellungen und Ergebnisse der Diskussion im Plenum

Im Anschluss an die Vorstellungen standen folgende Personen für Rückfragen und Diskussionen zur Verfügung:

- Hr. Dr. Ritz | Bürgermeister der Stadt Homberg (Efze)
- Hr. Tischler, Hr. van Ommen | Schoofs Immobilien GmbH (Frankfurt)
- Fr. Kollmar | GMA (Köln)
- Hr. Schmitz | IKS (Kassel)
- Hr. Spellerberg | TÜV Nord (Essen)
- Hr. Staedt, Fr. Maier | ANP (Kassel)

Es entstand eine lebhafte, aber stets sachliche Diskussion, bei der folgende Fragestellungen im Raum standen:

Sortimente und Nutzung

Bezüglich der Sortimente wurde die Ansiedlung von Aldi als wesentlicher Bestandteil des Einkaufszentrums erfragt. Hr. Tischler stellte in Aussicht, dass bis zum Beschluss des Bebauungsplans Klarheit über die Ansiedlung von Aldi herrschen wird. Darüber hinaus wurde erneut nach möglichen Freizeit- und Kultureinrichtungen gefragt, die nach wie vor vom Projektentwickler nicht geplant seien. Man sei diesem Gedanken nicht abgeneigt, allerdings habe sich kein Anbieter solcher Angebote gefunden. Auch sprachen sich die Teilnehmenden für den Erhalt der Sternwarte auf dem Grundstück der Fam. Karger aus. Eine mögliche Beeinträchtigung durch das Einkaufszentrum soll geprüft werden. Auf die Problematik neuer Leerstände in der Altstadt, die durch Wettbewerbseffekte entstehen können, wurde hingewiesen.

Verkehr und Anlieferung

Der Schwerpunkt der Diskussion verlagerte sich auf Fragen der Verkehrs- und Erschließungssituation. Dabei wurden erneut Überführungen der Kasseler Straße oder der Ziegenhainer Straße vorgeschlagen. Hr. Schmitz widerlegte diese Forderungen und begründete dies mit hohen Bau- und Instandhaltungskosten. Eine mögliche Einbahnstraßenregelung im Bereich Freiheiter Straße / Lange Straße wurde entgegengenommen und wird zu prüfender Bestandteil des Rahmenplans werden. Abschließend wurde verdeutlicht, dass die baulichen Tätigkeiten der Verkehrskonzepte kurzfristig erfolgen und möglichst parallel bzw. mit geringem Zeitversatz zum Bau des Einkaufszentrums stattfinden sollen. Eine neue Situation bei der Lärmentwicklung schloss Hr. Spellerberg aus. Die Messungen werden durch die neue Position der Parkflächen nicht beeinflusst.

Kreisverkehr

Besonderer Diskussionsbedarf bestand bei Fragen zum Kreisverkehr. Fr. Beutelhoff wies dabei auf zwei grundsätzliche Probleme hin: Zum einen würde die hohe Anzahl an Schülerinnen und Schüler zu den Stoßzeiten den Verkehrsfluss erheblich stören, zum anderen verwies sie auf die Problematik von Kreisverkehren, die für Blinde und sehbehinderte Menschen entstehen. Die nahegelegene Schule für Blinde und sehbehinderte Menschen verstärkt die Problematik zusätzlich. Die Anregungen wurden aufgenommen und im Nachgang geprüft. Für Kreisverkehre gelten bestimmte bauliche Anforderungen, damit sie für Blinde und sehbehinderte Menschen nutzbar werden. Dabei sind Maßnahmen wie z. B. Fußgängerüberwege in Form von Zebrastreifen an allen Einmünden des Kreisverkehrs oder bestimmte Wegeleitsysteme im Boden vorgesehen. Alle weiteren Anforderungen können der Stellungnahme des Blinden- und Sehbehindertenverbund Hessen (13.05.2016, Homberger Stadtteilzeitung) entnommen werden. Die Umsetzungen der Anforderungen werden geprüft und sollen im späteren baulichen Konzept nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Schlusswort und Fazit

Im Schlusswort betonte Bürgermeister Dr. Ritz, dass es nun an der Zeit sei, konstruktiv und aktiv mitzuarbeiten. Er forderte die Homberger Bürgerinnen und Bürger auf, sich durch Stellungnahmen (schriftlich oder persönlich) aktiv in den weiteren Prozess einzubringen, um am Schluss gemeinsam zu einem guten Ergebnis zu kommen.

Zum Abschied dankte Bürgermeister Dr. Ritz allen Beteiligten, die durch ihre engagierte Mitarbeit und den konstruktiven, lebhaften und ergebnisreichen Austausch wesentlich zum Gelingen der Bürgerbeteiligungsveranstaltung beigetragen haben. Die Stadt kündigte an, den Dialog weiterzuführen und versprach, den transparenten Prozess weiterführen zu wollen.

Impressionen der Veranstaltung

