2019/480/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung
Bericht erstattet: Herr Banowitz

Umbau und Erweiterung der Metzgerei im Globus Handelshof in Einöd

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsrat Einöd (Anhörung)	23.01.2020	N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.01.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen wird erteilt.

Sachverhalt

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Für den Bereich des Globushandelshofs in Einöd wurde der Bebauungsplan „ In den Unteren Neun Morgen “ mit Rechtskraft vom 04.10.1972 aufgestellt.

Zur Erweiterung des Parkplatzes und Rekultivierung der an den Parkplatz in nördlicher Richtung angrenzenden Böschung, wurde der Bebauungsplan „In den Unteren Neun Morgen II BA“, mit Rechtskraft vom 23.01.2003.aufgestellt.

Auf Grund positiver Entwicklung der Handelskette musste das Einkaufszentrum oft erweitert werden. In den Baugenehmigungsverfahren wurden von Fall zu Fall Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes erforderlich und erteilt.
Die nunmehr geplante Erweiterung (Anbau) soll an der Stirnseite des Einkaufmarktes in westlicher Richtung erfolgen. Der Anbau hat die gleiche Höhe wie das bestehende Gebäude. Die Abmessungen sind gerundet 9x45 m. Hierfür ist auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenzen erforderlich.

Der Antragsteller führt dazu folgende Erklärung aus:
Die bestehende Metzgerei ist mittlerweile für die derzeitigen Produktionsmengen und Mitarbeiteranzahl zu klein geworden. Daher, und um die Räumlichkeiten an die aktuellen Vorschriften (ASR, Hygiene usw.) anzupassen, ist eine Vergrößerung der Fläche erforderlich. Der Anbau ist mit einer Grundfläche von rund 385m² geplant, der außerhalb der Baugrenzen liegt.
Die Vergrößerung der Metzgerei betrifft rein die Produktions- und Sozialbereiche. Die Verkaufsfläche des Marktes ändert sich durch die Maßnahme nicht. Der Anbau befindet sich des weiteren im Bereich bereits versiegelter Verkehrsflächen.

Erläuterung des Antragstellers

Die Firma GLOBUS beabsichtigt am Standort Homburg Einöd die bestehende Metzgerei umzubauen und zu erweitern. Dies ist erforderlich, da die bestehende Metzgerei sanierungsbedürftig ist und für die aktuellen Produktionsmengen und die aktuellen Standards zu klein geworden ist. Auch die Sozialräume waren auf eine viel kleinere Mitarbeiteranzahl ausgelegt, als zur Zeit dort beschäftigt sind.
Daher ist ein Anbau von rund 385m² Fläche und eine komplette Neuaufteilung der Räume vorgesehen.
Die Baumaßnahme betrifft lediglich den Bereich der Produktions- und Sozialräume. Die Verkaufsfläche bleibt dadurch unberührt.

Über den neuen Zugang zwischen Achse C und C1 gelangen die Mitarbeiter in den neuen Sozialtrakt. Über den Mietwäscheraum, in dem sie sich die frische Arbeitskleidung abholen, gelangen sie in die eigentlichen Umkleideräume mit angeschlossenen Toiletten- und Waschräumen. Von dort geht es direkt in den Zugangsflur über den der Produktionsbereich nach Passieren der Hygieneschleuse erreicht wird.
Die Aufenthaltsräume sowie ein Raum zur Aufbewahrung und Trocknung der Stiefel und Schürzen sind ebenfalls in dem Bereich angeordnet.

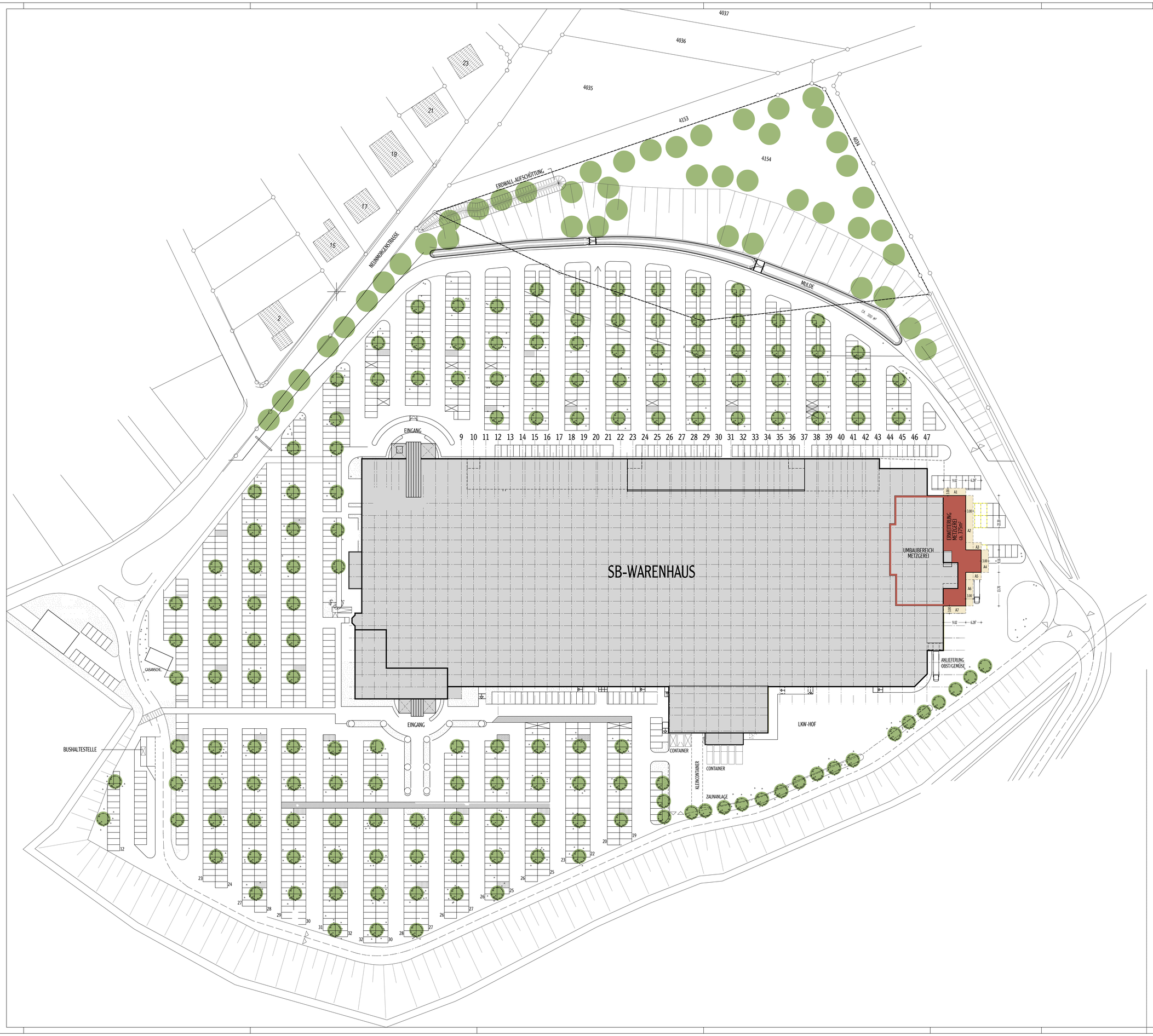
Der Produktionsbereich wurde bezüglich der Raumgrößen an die aktuellen Produktionsmengen und Vorschriften angepasst. Die Anlieferung erfolgt über die neue Anlieferung im Bereich des Anbaus. Von dort werden die Waren in die jeweiligen Kühlhäuser bzw. Produktionsbereiche verteilt. Die neue Spülküche mit separatem Raum für saubere Kisten gewährleistet die Reinigung des anfallenden Geschirrs, Bleche und Kisten.

Die Tragkonstruktion der Erweiterung besteht aus Stahlbetonstützen und Stahlunterzügen. Die Außenwände bestehen aus Stahlbetonsandwichelementen. In den Innenbereichen der Produktion sind Mauerwerk- und Paneelwände, im Sozialtrakt zum Teil auch Gipskartonständerwände geplant
Als Bodenbelag kommt ein Ucrete-Belag zum Einsatz. Bodeneinläufe und Rinnen werden in ausreichender Anzahl so platziert, dass keine Rutschgefahr durch die Nassreinigung entsteht.
Die Beleuchtung, Beheizung und Belüftung der Flächen erfolgt nach den einschlägigen
Vorschriften und nach der DIN.
Die Mitarbeiteranzahl bleibt nach der Baumaßnahme unverändert.
Durch den Anbau werden 19 Stellplätze entfallen, mit 1556 verbleibenden Stellplätzen sind jedoch nach wie vor mehr als erforderlich vorhanden.

Entwässerung:
Eine Erhöhung der Produktionsmengen ist durch den Umbau nicht geplant. Daher erhöht sich auch das anfallende Abwasser nicht wesentlich. Die Entwässerungsleitungen werden angepasst und an den bestehenden Fettabscheider angeschlossen.
Brandschutz:
Die Anforderungen des Brandschutzes werden in einem separatem
Gutachten/Stellungnahme durch das Büro AKO Brandschutz, Saarlouis, dargestellt.

Anlage/n

1 Lageplan (öffentlich)
2 Ausschnitt Grundriss EG_Metzgerei (öffentlich)
3 Ansichten_Schnitte (öffentlich)
4 Karte (öffentlich)
5 501_IndenUnterenNeunMorgen 1972 (öffentlich)
6 501_Globus_IIBA2002 (öffentlich)



BERECHNUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN:

Tiefe der Abstandsflächen: 0,4 H

A1:
5,50m x 0,4 = 2,20m, angenommen: 3,00m

A2:
5,50m x 0,4 = 2,20m, angenommen: 3,00m

A3:
5,50m x 0,4 = 2,20m, angenommen: 3,00m

A4:
(5,50m + 6,70m) : 2 x 0,4 = 2,44m, angenommen: 3,00m

A5:
6,70m x 0,4 = 2,68m, angenommen: 3,00m

A6:
6,70m x 0,4 = 2,68m, angenommen: 3,00m

A7:
6,70m x 0,4 = 2,68m, angenommen: 3,00m

LEGENDE:

- GEBÄUDE BESTAND
- GEBÄUDE NEU
- UMBAUBEREICH

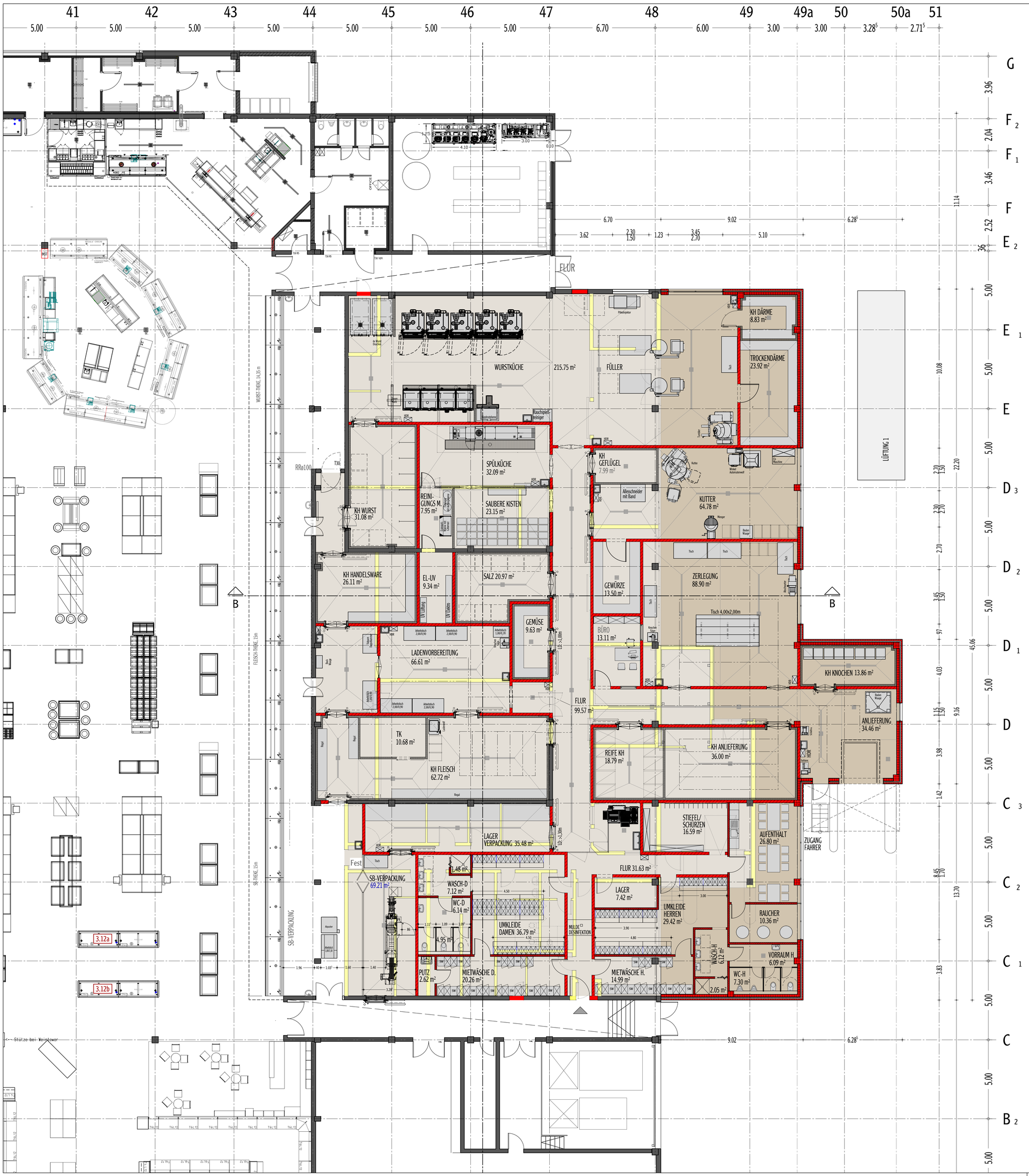
N

GLOBUS
SB-WARENHAUS HOLDING GMBH & CO. KG

LEIPZIGER STR. 8 66606 ST. WENDEL TEL. (06851) 909-0 TELEFAX (06851) 909-750

Projekt	GLOBUS Handelshof GmbH & Co. KG Neunmorgenstraße, 66434 Homburg-Einöd	**EIN**
	UMBAU UND ERWEITERUNG DER METZGEREI	
Bauherr	GLOBUS Handelshof GmbH & Co. Grundstücksverwertung und Leasing KG Einöd Leipziger Straße 8, 66606 St. Wendel	
Architekt	Andreas Emmrich, Dipl.- Ing. (FH) Architekt AKBW Leipziger Straße 8 66606 St. Wendel Tel: 06851-909-1281	
Inhalt	BAUANTRAG **Lageplan/Abstandsflächen**	

Projekt Nr.	2018-185	Plan Nr. intern	84
Bearbeitung		Gezeichnet	Silke Schöneberger
Datum	27.11.2019	Massstab 1:500	Plan Nr. BA 01



LEGENDE:

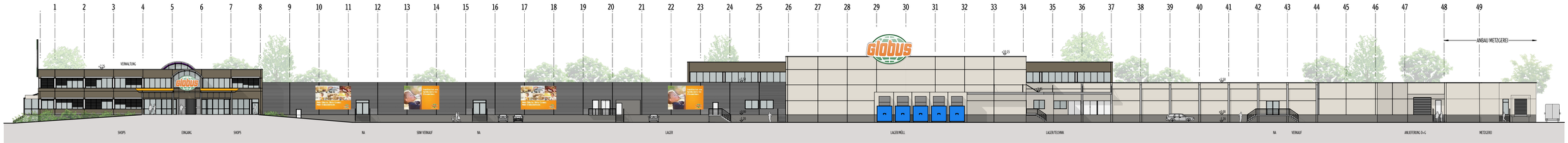
- ANBAU
- UMBAUBEREICH
- WÄNDE ABBRUCH
- WÄNDE BESTAND
- DÄMMPANEEL/DÄMMUNG
- MAUERWERKSWÄNDE
- GIPSKARTONSTÄNDERWÄNDE
- STB-FERTIGTEILE
- WÄNDE NEU

GLOBUS
SB-WARENHAUS HOLDING GMBH & CO. KG

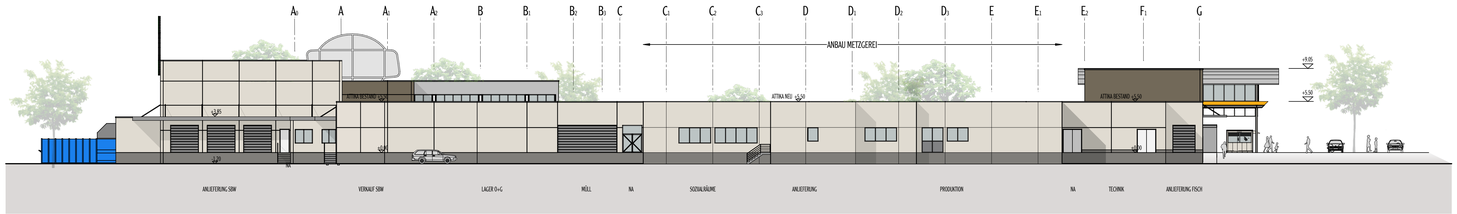
LEIPZIGER STR. 8 66606 ST. WENDEL TEL. (06851) 909-0 TELEFAX (06851) 909-750

Projekt	GLOBUS Handelshof GmbH & Co. KG Neunmorgenstraße, 66434 Homburg-Einöd **UMBAU UND ERWEITERUNG DER METZGEREI**	**EIN**
Bauherr	GLOBUS Handelshof GmbH & Co. Grundstücksverwertung und Leasing KG Einöd Leipziger Straße 8, 66606 St. Wendel	
Architekt	Andreas Emmrich, Dipl.- Ing. (FH) Architekt AKBW Leipziger Straße 8 66606 St. Wendel Tel: 06851-909-1281	
Inhalt	BAUANTRAG **Grundrissausschnitt EG Metzgerei**	

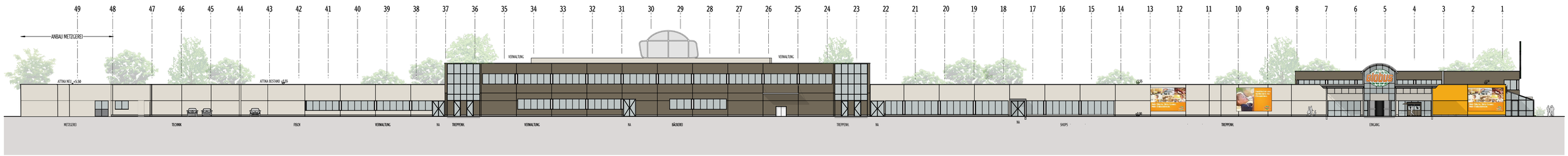
Projekt Nr.	2018-185	Plan Nr. intern	83
Bearbeitung		Gezeichnet	Silke Schöneberger
Datum	11.12.2019	Massstab 1:100	Plan Nr. BA 03



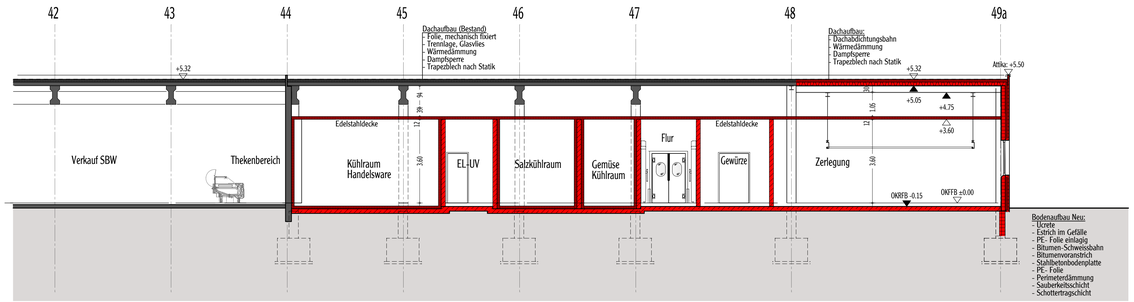
ANSICHT VON SÜDEN, M: 1:250



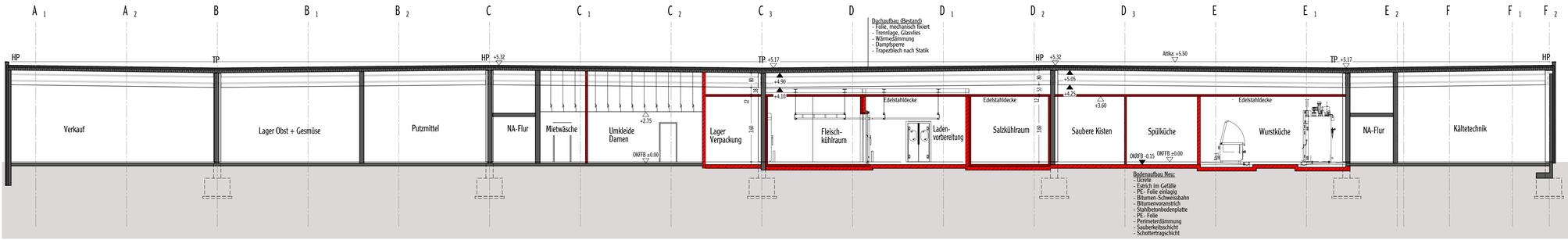
ANSICHT VON OSTEN, M: 1:250



ANSICHT VON NORDEN, M: 1:250



SCHNITT B-B, M: 1:100



SCHNITT A-A, M: 1:100

GLOBUS
SB-WARENHAUS HOLDING GMBH & CO. KG

LEIPZIGER STR. 8 66606 ST. WENDEL TEL. (06851) 909-0 TELEFAX (06851) 909-750

Projekt	GLOBUS Handelshof GmbH & Co. KG Neunmorgenstraße, 66434 Homburg-Einöd **UMBAU UND ERWEITERUNG DER METZGEREI**	**EIN**
Bauherr	GLOBUS Handelshof GmbH & Co. Grundstücksverwertung und Leasing KG Einöd Leipziger Straße 8, 66606 St. Wendel	
Architekt	Andreas Emmrich, Dipl.- Ing. (FH) Architekt AKBW Leipziger Straße 8 66606 St. Wendel Tel: 06851-909-1281	
Inhalt	BAUANTRAG **Ansichten/Schnitte**	

Projekt Nr.	2018-185	Plan Nr. intern	82
Bearbeitung		Gezeichnet	Silke Schöneberger
Datum	27.11.2019	Massstab 1:100/250	Plan Nr. BA 04

H/B = 481 / 1095 (0.53m²)

Allplan 2018

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.

An der Mühlklamm

Lemaustraße

Neunmoggenstraße

In den unteren neun Morgen

Weg

m 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

Maßstab 1:1500

GEMEINDE EINÖD "IN DEN UNTEREN NEUN MORGEN" M. 1:1000

Bebauungsplan (Satzung)

"In den unteren neun Morgen"

der Gemeinde Einöd

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 8. Juli 1971 beschlossen. Die Ausarbeitung erfolgte auf Antrag der Gemeinde Einöd durch den Herrn Landrat - Kreisplanungsstelle-Homburg.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237).

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 des BBauG

1 Geltungsbereich	lt. Plan
2 Art der baulichen Nutzung	
2.1 Baugebiet	Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BNVO
2.1.1 Zulässige Anlagen	Zulässig sind: Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gemäß § 11 (3) BNVO
3 Maß der baulichen Nutzung	
3.1 Zahl der Vollgeschosse	lt. Plan
3.2 Grundflächenzahl	0,8
3.3 Geschoßflächenzahl	1,2
4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	lt. Plan
5 Verkehrsflächen	lt. Plan
6 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	lt. Plan
7 Private Grünflächen	lt. Plan
8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Schutzpflanzung)	lt. Plan
9 Flächen für die Landwirtschaft	lt. Plan

Planzeichen-Erläuterung

- Geltungsbereich
- Bestehende Straßen
- Geplante Straßen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Entwässerungsrichtung
- SO II — Sondergebiet max. 2- gesch.
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Private Grünflächen
- 0,8 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschoßflächenzahl
- P — Parkflächen

Ausgearbeitet:
Homburg, den 20.8.1971
Der Landrat:
Kreisplanungsstelle
i.A.

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegen vom 1.3.72 bis zum 14.3.72

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG als Satzung vom Gemeinderat am 19.4.1972 beschlossen.

Einöd, den 27.4.1972
Der Bürgermeister:

GEMEINDE EINÖD

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.

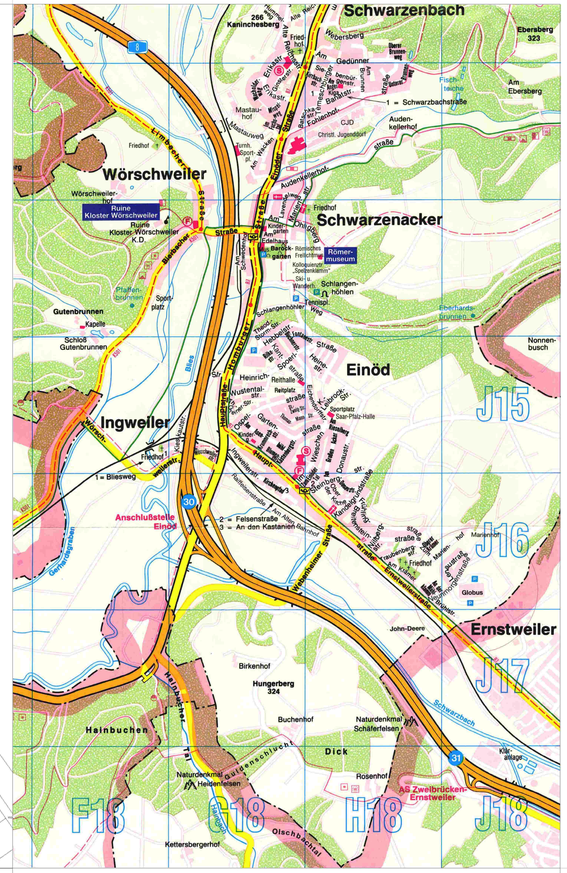
Saarbrücken, den 8. September 72
Der Minister des Innern
Oberste Landesbaubehörde
i.A.
Bernosko
Oberregierungsbaurat

Saarland
Der Minister des Innern
Oberste Landesbaubehörde
IV 9-6-3743/72
Tief 170

Die öffentliche Auslegung gemäß § 12 BBauG wurde am 4.10.1972 ortsüblich bekanntgemacht.

Einöd, den 3.10.1972
Der Bürgermeister:

GEMEINDE EINÖD



Zeichenerklärung

SO — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: SB-Warenhaus

St (nur für Mitarbeiter des Unternehmens) — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, hier: Mitarbeiterstellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

z.B. M1 — Angabe des Entwicklungszieles entsprechend textlichen Festsetzungen

privat — Grünflächen hier: private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ÄIN DEN UNTEREN NEUN MORGEN II. BAÄ
KREISSTADT HOMBURG, GEMARKUNG EINÖD

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgende Textteil:

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB - § 1 -15 BauNVO)

SO ° Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO), hier: SB-Warenhaus

II. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, LANDSCHAFT UND BODEN (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche M1 - Entwicklung einer durch Gehölzgruppen strukturierten Sukzessionsfläche

Auf der Maßnahmenfläche ist im ebenen Teil eine Sukzessionsfläche auf Sand und im geneigten Teil eine Böschung auf sandig-felsigem Untergrund als Lebensraum für wärmeliebende Tiere zu entwickeln, die durch unterschiedliche Gehölzgruppen strukturiert wird.

III. MAßNAHMEN ZUR GRUNDWASSERERNEUERUNG UND ZUM SCHUTZ DES GRUNDWASSERS SOWIE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR,LANDSCHAFT UND BODEN (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. m §§ 1a BauGB)

Maßnahmenfläche M2 - naturnahe Gestaltung von Versickerungsmulden

Das auf den Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist in das Grabensystem einzuleiten und über die belebte Bodenzone zu versickern.
Der am Böschungsfuß gelegene Graben ist entsprechend zu modellieren. Der Überlauf ist in die Dörmersklamm vorzusehen.

IV. ANPFLANZUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Stellplätze

Im Bereich der Stellplätze sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Hochstämme (3xv. m.DB. STU 14-16 cm , Platane - Platanus acerifolia) anzupflanzen. Die Baumstandorte sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1 mit Kräutern) anzusäen.

Maßnahmenfläche:

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an 5 Stellen auf einer Fläche von ca. 5 auf 5 m eine kleine Gehölzgruppe bestehend aus ca. 17 Sträuchern (2xv, o.B.,Größe 60-100 cm) aus der Liste ÄSträucherÄ und einer Vogelkirsche - Prunus avium (Heister, 2xv.,150-200 cm) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1 mit Kräutern) anzusäen.
Weiterhin ist innerhalb dieser Fläche eine Hecke anzupflanzen in Form der fünfmaligen Aneinanderreihung einer Gehölzgruppe bestehend aus je ca. 30 Sträuchern (2xv, o.B., Größe 60-100 cm) aus der Liste "Sträucher" und einer Vogelkirsche - prunus avium, einer Birke - Betula pendula und einem Bergahorn - Acer pseudoplatanus (Heister, 2xv.,150-200 cm) auf einer Fläche von jeweils ca. 10 auf 5 m.
Die Baumstandorte sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1 mit Kräutern) anzusäen.

Artenliste "Sträucher": (beispielhafte Aufzählung):
wolliger Schneeball - Viburnum opulus, Haselnuss - Corylus avellana, Faulbaum - Frangula alnus, Traubenholunder - Sambucus racemosa, Salweide - Salix caprea, Schlehe - Prunus spinosa.

V. BINDUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen besteht für die angepflanzten Bäume und Sträucher eine Wiederanpflanzungsverpflichtung bei Ausfall.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Festgesetzte Wasserschutzzone III für die Brunnen des Zweckverbandes Wasserversorgung Bliestal, Hohenzollernstraße 104-106, 66117 Saarbrücken (gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Bliestal vom 24.05.1990, Amtsblatt Nr. 49/1990, S. 988).

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

AUSFERTIGUNG

des Bebauungsplanes "In den Unteren Neun Morgen II. Ba"

Dieser Bebauungsplan besteht aus der auf diesem Plan dargestellten Zeichnung und dem danebenstehenden Text.

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am ...04.09.2001..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "In den Unteren Neun Morgen II. Ba" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.
Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr ist mit Bericht vom.....24.09.2001..... bezüglich Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ I Abs. 4 BauGB) und mit Schreiben gleichen Datums sind die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. I BauGB) gehört worden.
Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am...17.10.2001..ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die öffentliche Darlegung und Anhörung - Bürgerbeteiligung - gemäß § 3 Abs. I BauGB sind in der Zeit vom.....05.11..2001...bis....08.11..2001.....durchgeführt worden.
Die Bekanntmachung darüber erfolgte mit der oben angeführten.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom.....06.02.2002.....den Bebauungsplanentwurf und die Begründung beschlossen.
Der Entwurf und die Begründung lagen in der Zeit vom..25.03.2002..bis...25.04.2002.....öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 Satz I BauGB). Ort und Dauer der Auslegung, mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am...09/10.03.2002..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom.....14.03.2002.....von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung vom.....12.09.2002....die vorgebrachten Anregungen geprüft und über das Ergebnis Beschluß gefaßt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). In gleicher Sitzung wurden der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KSVG und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
Den Bedenkenerhebern ist am.....26.09.2002.....das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan "In den Unteren Neun Morgen II. Ba" wird hiermit ausgefertigt .

Der Hinweis
daß der Bebauungsplan während der allgemeinen Dienststunden bei der Abteilung Stadtplanung, Zimmer 419, Rathaus; Am Forum, in Homburg, eingesehen werden kann (§ 10 BauGB), werden gemäß der Bekanntmachungssatzung der Kreisstadt Homburg vom 30.06.1982 in der Saarbrücker Zeitung und dem Pfälzer Merkur verkündet.

Homburg, den

Der Oberbürgermeister

Die Verkündung erfolgte in der Saarbrücker Zeitung am 23.01.03..... und im Pfälzer Merkur am...23.01.03....
Mit dieser Verkündung ist der Bebauungsplan am.....23.01.03.....in Kraft getreten (§ 10 BauGB).

Homburg, den 23.01.03

Der Oberbürgermeister
i. A.

Kreisstadt Homburg (Saar)

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"In den Unteren Neun Morgen II. BA "

Maßstab 1:500

Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung

Homburg, den 12.09.2002
Sachbearbeiter:
Abteilungsleiter:
Bauamtsleiter: