

**2020/600/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Aufstellung Bebauungsplan "Saarbrücker Straße / Beeder Straße", Gemarkung Homburg**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Entscheidung)	07.05.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“ in der Gemarkung Homburg wird beschlossen.

### **Sachverhalt**

#### Plangebiet:

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Saarbrücker Straße / Beeder Straße umfasst die ausschließlich privaten Grundstücke zwischen Bahnstrecke, Saarbrücker Straße im Norden und Beeder Straße im Süden / Südosten in der Gemarkung Homburg.

#### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich beginnt im Norden an dem Schnittpunkt der Bahnfläche/Bahnbrücke zu Saarbrücker Straße, verläuft entlang der Straßenbegrenzung zu den privaten Grundstücken nach Osten bis zur Beeder Straße, dort entlang der privaten Grundstücke südwestlich bis westl. Zipfels des Flurstückes 3075/8, um dieses Grundstück herum und entlang der Bahnstrecke bis zum Ausgangspunkt (Plan siehe Anlage).

#### Flurstücke im Geltungsbereich:

3093/12, 3091/1, 3090/4, 3090/7, 3087/2, 2582/8, 3085, 3084/2, 3084/4, 3082/6, 3086, 3082/7, 3082/8, 3081/2, 3080/6, 3080/4, 3077/7, 3077/5, 3075/8

#### Veranlassung:

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg ist ein Mittelzentrum und hat für die räumlich-funktionelle Einzelhandelsentwicklung ein Einzelhandelskonzept, um als Kommune bei städtebaulicher Erforderlichkeit planungshoheitlich mit den Instrumenten der Bauleitplanung agieren zu können.

Gerade in diesem Plangebiet, das als faktisches Mischgebiet (§ 34 BauGB, kein Bebauungsplan) neben Wohnen, gewerblichen Betrieben und Dienstleistungen einige Einzelhandelsbetriebe aufzeigt, erfolgt nun ein erneuter Antrag auf Sortimentswechsel von Heimtierbedarf zu Textil.

Mit Action-Markt, Schuhcenter und Heimtierbedarf findet bereits Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten statt. Ein Bauantrag zur Umnutzung des

vorhandenen Heimtierbedarfes in Textil würde einen Widerspruch zu den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Homburg weiter verschärfen.

Es soll deshalb ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden. Der Geltungsbereich selbst liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandelskonzeptes.

Das Einzelhandelskonzept führt aus:

„Regel 2 für Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Homburger Sortimentsliste (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Uhren, Schmuck und sonstiger persönlicher Bedarf)

Neue Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Der zentrale Versorgungsbereich der City genießt dabei Priorität. In sonstigen integrierten Lagen sollen neue Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden. (S. 66)“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine sonstige integrierte Lage.

Städtebauliches Ziel:

Das Planungsziel leitet sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen des 2015 vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept ab. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der zentrale Einzelhandelsstandort Innenstadt gestärkt werden. Ziel ist u.a. dessen Erhaltung und Entwicklung.

Dies ist der Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans. Festsetzungen, die auf der Grundlage dieser Norm zu treffen sind, sollen zum Schutz sowie zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ( ca. 1000 m entfernt) getroffen werden.

Deshalb soll ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden, nach dessen Festsetzungen zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet unzulässig sind.

Zentrenrelevante Sortimente in Homburg sind laut Tabelle 16:

nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Drogeriewaren
- pharmazeutische Artikel (Anteil gemessen an Anzahl Apotheken)
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen

sonstige zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas, Porzellan, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Heimtextilien, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Antiquitäten
- E-Großgeräte („weiße Ware“) nicht zentrenrelevant im Sinne des LEP Siedlung

- Technik (Unterhaltungselektronik/Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Kleinelektrohaushaltswaren, Lampen, Bild- und Tonträger, Videospiele, Foto/Abzüge)
- Optik (Brillen)
- med./orth. Artikel/Hörgeräte
- Parfümerie, Kosmetik
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Spielwaren, Hobby/Basteln, Musikinstrumente, Handarbeit, Wolle, Stoffe
- Sportartikel / Outdoorbedarf (kleinteilig, ohne Reit-/Jagdbedarf)
- Baby- und Kinderartikel

Im Planverfahren wird zu entscheiden sein, inwieweit hier die im Einzelhandelskonzept für sonstige integrierte Lagen vorgesehene Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umgesetzt werden kann. Da in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB nur bestimmte Arten baulicher Nutzungen als zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden können und sich eine bestimmte Art einer baulichen Nutzung nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung in aller Regel nicht bereits aus der Größe der Verkaufsfläche herleiten lässt, wird diese Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes voraussichtlich nicht umsetzbar sein. Voraussichtlich werden daher auch Einzelhandelsbetriebe bis 200 m<sup>2</sup> in dem vorzusehenden Nutzungsausschluss für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe erfasst sein.

Weiter wird im Planverfahren abwägend darüber zu entscheiden sein, ob die bereits vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet auf den sich aus den für sie erteilten Baugenehmigungen ergebenden Bestandsschutz beschränkt werden sollen oder ob den vorhandenen Nutzungen anderweitig im Bebauungsplan Rechnung getragen werden soll. Eine Entscheidung darüber bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

### **Anlage/n**

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Luftbild / Kataster (öffentlich)
- 3 Ansiedlungsregeln (Tabelle S.68 Einzelhandelskonzept) (öffentlich)