

**2020/766/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Nutzungsänderung Einzelhandel, Erbach-Reiskirchen, Robert-Bosch-Straße 5**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.10.2020	N
Stadtrat (Entscheidung)	29.10.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat für den ehemaligen Standort in der Robert-Bosch-Straße 5 einen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt.

Gegenstand des Antrages ist die Änderung von Lebensmitteleinzelhandel (ehemals Lidl) innerhalb des Bestandsgebäudes in Einzelhandel Tiernahrung (Das Futterhaus).

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche davon rund 1.000 m<sup>2</sup>. Das Warenangebot umfasst Tiernahrung und -zubehör sowie lebende Kleintiere und Pflanzen einschließlich Aquaristik. Die Betriebszeit ist von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Voraussichtlich sollen im Geschäft ca. sechs Mitarbeiter beschäftigt werden. Die Werbeanlage an der Südfassade soll ausgetauscht werden von „Lidl“ zu „Das Futterhaus“.

Mit damaligem Umzug von Lidl auf das benachbarte Grundstück wurde ein einfacher Bebauungsplan für den Bereich der Robert-Bosch-Straße 5 aufgestellt (Anlage). Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches getroffen worden.

Festgesetzt wurde:

Einzelhandelseinrichtungen mit Lebensmitteln im Hauptsortiment innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unzulässig. Einzelhandelseinrichtungen mit anderen Hauptsortimenten dürfen Lebensmittel auf bis zu 10% ihrer Verkaufsfläche im Nebensortiment führen. Ausgenommen von dem Ausschluss sind ferner Betriebe und Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerkes mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Laut dem einfachen Bebauungsplan sind demnach nur Einzelhandelseinrichtungen mit Lebensmitteln im Hauptsortiment ausgeschlossen, nicht jedoch andere Einzelhandelseinrichtungen.

Die beantragte Nutzungsänderung in Tiernahrung ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Robert-Bosch-Straße 5“ zulässig. Dennoch sollen großflächige innenstadtrelevante Einzelhandelsanfragen gem. der Ratsentscheidung zur Neuaufstellung eines Einzelhandelskonzeptes nicht öffentlich vorberaten werden.

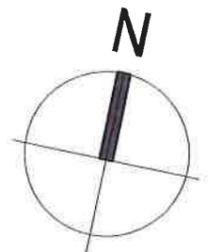
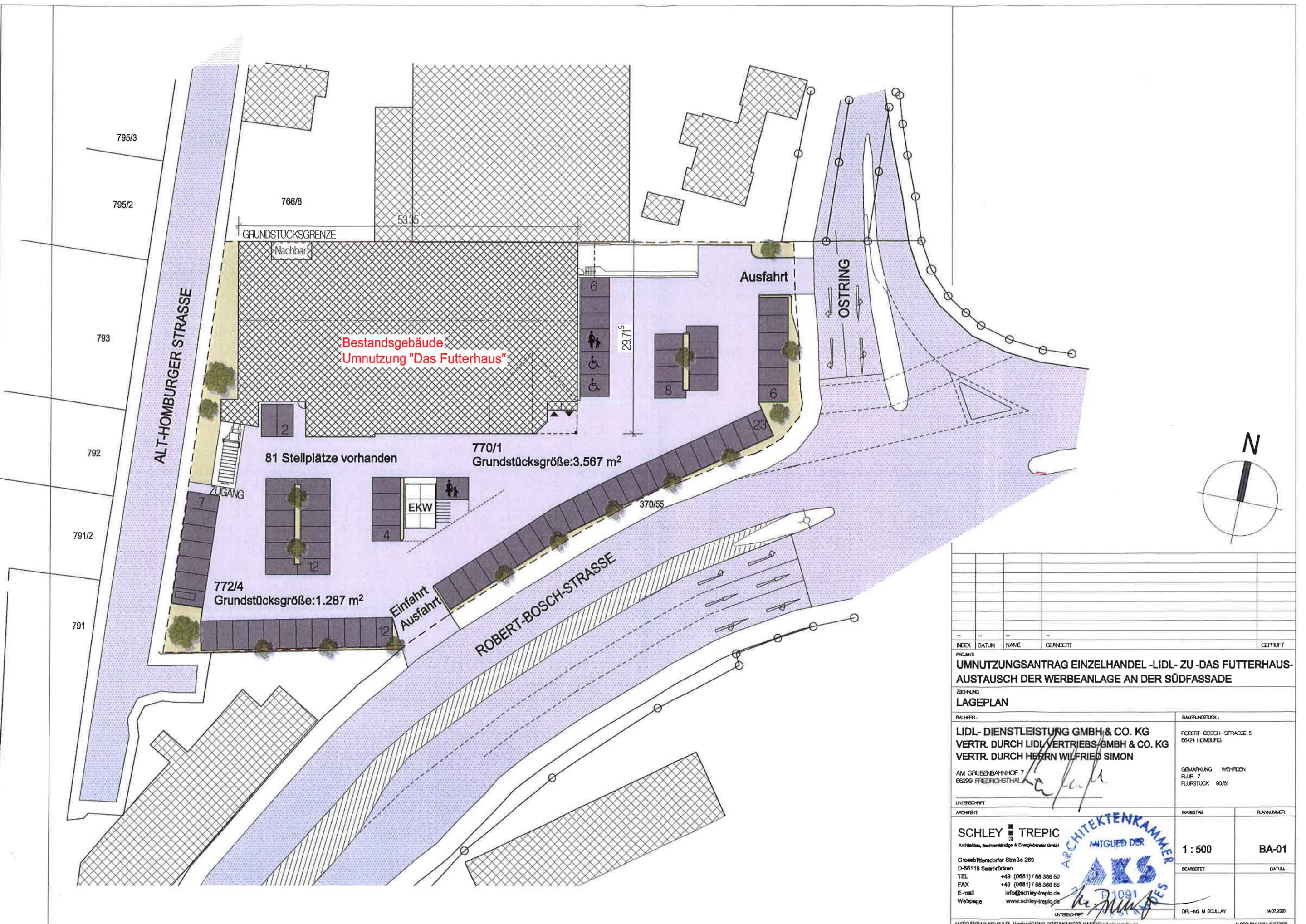
### **Anlage/n**

- 1    Übersichtsplan (öffentlich)
- 2    Lageplan (öffentlich)
- 3    Grundriss\_Ansicht\_Schnitt (öffentlich)
- 4    B-Plan\_Robert-Bosch-Straße 5 (öffentlich)



m 50 100 150 200 250 300 350 400

Maßstab 1:2500

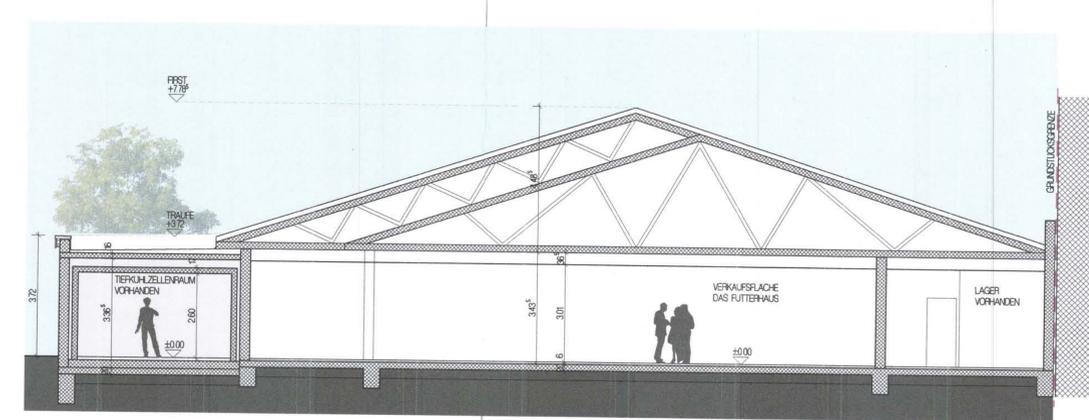


INDEX	DATUM	NAME	GEÄNDERT	GEPRÜFT
PROJEKT: <b>UMNUTZUNGSANTRAG EINZELHANDEL -LIDL- ZU -DAS FUTTERHAUS- AUSTAUSCH DER WERBEANLAGE AN DER SÜDFASSADE</b>				
ZEICHNUNG: <b>LAGEPLAN</b>				
BAUHERRE:		BAUGRUNDSTÜCK:		
LIDL- DIENSTLEISTUNG GMBH & CO. KG VERTR. DURCH LIDL/ VERTRIEBS/ GMBH & CO. KG VERTR. DURCH HERRN WILFRIED SIMON		ROBERT-BOSCH-STRASSE 5 66424 HOMBURG		
AM GRUBENBAHNHOF 7 66299 FRIEDRICHSTHAL		GEMARKUNG WEHFDEN FLUR 7 FLURSTÜCK 90/61		
UNTERSCHRIFT:		MAßSTAB:		
ARCHITEKT:		PLANNUMMER:		
SCHLEY TREPIC Architekten, Sachverständige & Energieberater GmbH Großbitterndorfer Straße 289 D-56119 Searbrücken TEL: +49 (0681) / 88 366 50 FAX: +49 (0681) / 88 366 55 E-mail: info@schley-trepic.de Webpage: www.schley-trepic.de		1 : 500		
UNTERSCHRIFT:		DATUM:		
M PROJEKTLEITER: LIDL Hamburg CAD/33 GEBÄUDINGENISPLAN/33 GEBÄUDINGENISPLAN		DLF-ING N BOULLAY		
		14072820		
		AUSDRUCK VOM 16.07.2020		

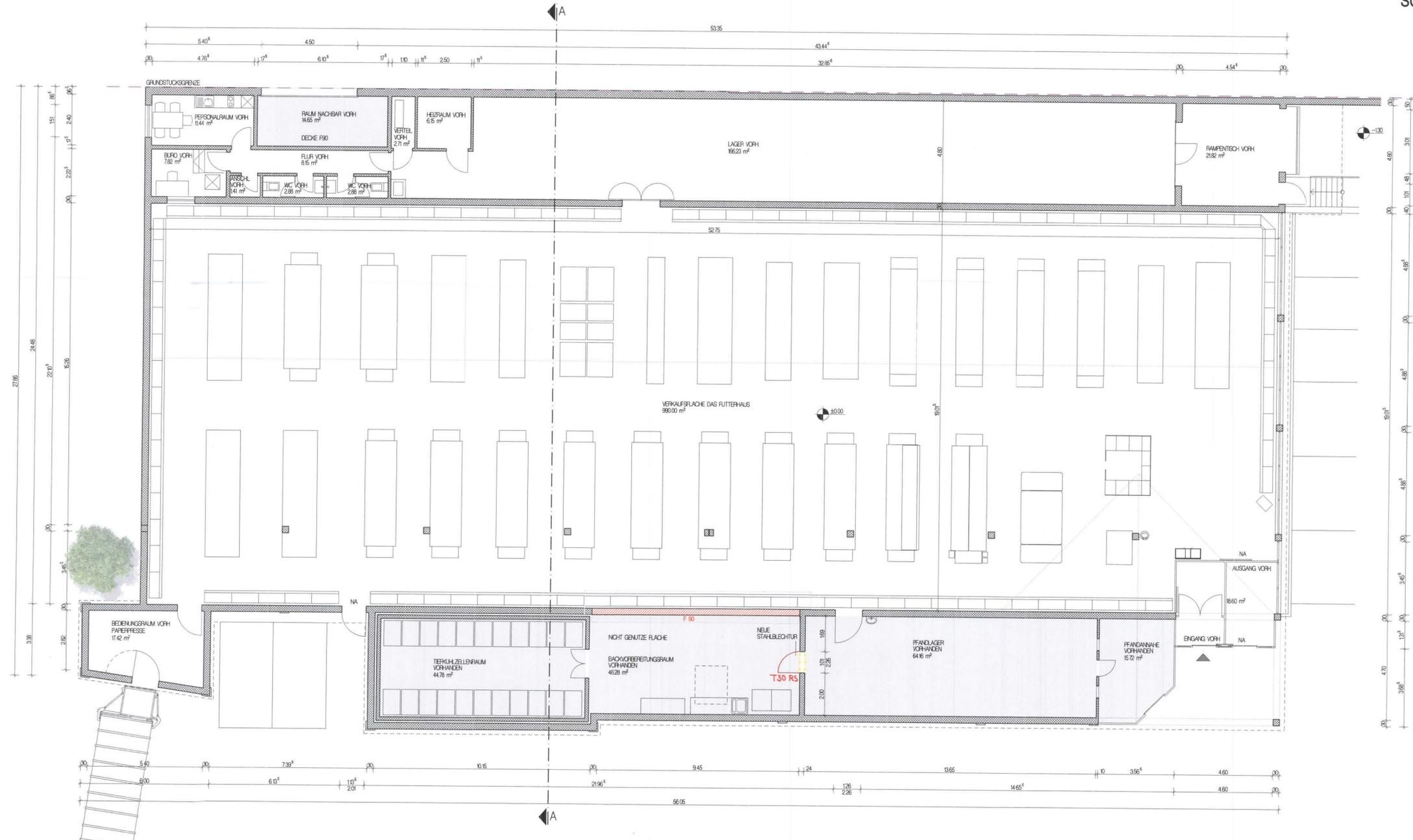




SÜDANSICHT



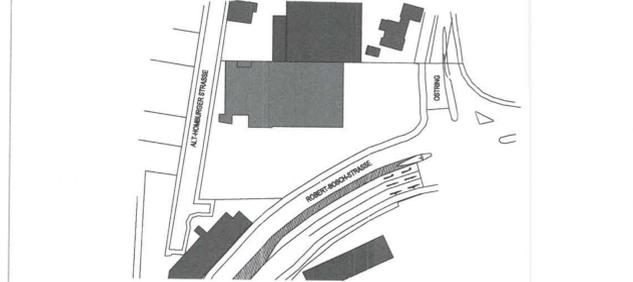
SCHNITT A-A



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

VOM FUTTERHAUS NICHT GENUTZTE FLÄCHE

INDEX	DATUM	NAME	GEANDERT	GEPRÜFT



PROJEKT:  
**UMNUTZUNGSANTRAG EINZELHANDEL -LIDL- ZU -DAS FUTTERHAUS-  
 AUSTAUSCH DER WERBEANLAGE AN DER SÜDFASSADE**

ZEICHNUNG  
**GRUNDRISS, ANSICHT, SCHNITT**

Bauherr:	Baugrundstück:
LIDL- DIENSTLEISTUNG GMBH & CO. KG VERTR. DURCH LIDL VERTRIEBS-GMBH & CO. KG VERTR. DURCH HERRN WILFRIED SIMON	ROBERT-BOSCH-STRASSE 5 66424 HOMBURG
AM GRÜBENBAHNHOF 7 66299 FRIEDRICHSTHAL	Gemarkung SPIESSEN FLUR 3 FLURSTÜCK 413
Unterschrift:	Massstab:
Architekt:	Plannummer:

**SCHLEY TREPIC**  
 Architekten, Sachverständige & Energieberater GmbH  
 Grossblittersdorfer Straße 289  
 D-66119 Saarbrücken  
 TEL +49 (0681) / 88 366 50  
 FAX +49 (0681) / 88 366 55  
 E-mail info@schley-trepic.de  
 Webpage www.schley-trepic.de

**ARCHITEKTENKAMMER  
 MITGLIED DER  
 A.K.S.  
 F 1091  
 DES SAARLANDES**

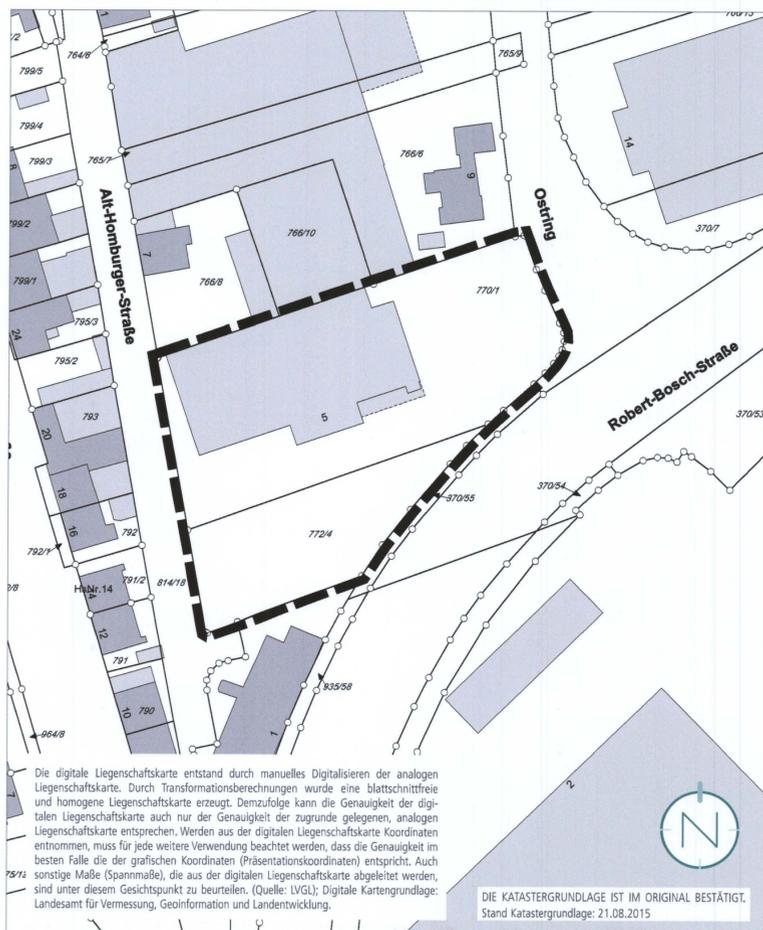
1 : 100 BA-02

BEARBEITET DATUM

UNTERSCHRIFT: *[Signature]*

DPL-ING. M. BOULLAY 14/07/2020

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

### 1. FESTSETZUNG ZUR ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES GEM. § 9 ABS. 2A BAUGB

Einzelhandelseinrichtungen mit Lebensmitteln im Hauptsortiment sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes unzulässig.

Einzelhandelseinrichtungen mit anderen Hauptsortimenten dürfen Lebensmittel auf bis zu 10 % ihrer Verkaufsfläche im Nebensortiment führen.

Ausgenommen von dem Ausschluss sind ferner Betriebe und Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### 2. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beurteilt sich im Übrigen nach § 34 BauGB.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG wird hingewiesen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- Im näheren Umfeld des gesamten Planungsbereiches wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder starke Bombardierungen durch die alliierten Streitkräfte festgestellt. Deshalb muss bei Bauarbeiten mit Kampfmittel gerechnet werden. Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels. Es wird empfohlen das Baugebiet vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren und mögliche Verdachtspunkte überprüfen zu lassen. Nicht berücksichtigt sind Bauarbeiten die nach dem II. Weltkrieg stattfanden

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- Der Standort liegt in der Schutzzone III des mit Verordnung vom 14.05.1979 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Homburg Brunnenstraße“. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Homburg Brunnenstraße sind zu beachten.
- Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotsbestimmungen der geltenden Verordnung berührt, das Vorhaben bedarf daher keiner Ausnahmegenehmigung.
- Im Rahmen der späteren Umsetzung bzw. erneuten Nutzung ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen können eventuell erforderliche Auflagen festgesetzt werden.
- Die Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W101 und des ATV-Regelwerkes A142 (jeweils neueste Ausgabe) sind zu beachten und strikt einzuhalten.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) (Verfahren).
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Satzungsbeschluss).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) (Verfahren).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (Satzungsbeschluss).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Brunnenstraße der Stadt Homburg (Wasserschutzgebietsverordnung Homburg - Brunnenstraße) vom 14. Mai 1979, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) (Satzungsbeschluss).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat am 14.12.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Robert-Bosch-Straße 5“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des einfachen Bebauungsplanes „Robert-Bosch-Straße 5“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.01.2018 bis einschließlich 19.02.2018 öffentlich ausgelegen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.01.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 19.02.2018 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen sei-

tens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 26.04.2018. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 26.04.2018 den einfachen Bebauungsplan „Robert-Bosch-Straße 5“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der einfache Bebauungsplan „Robert-Bosch-Straße 5“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

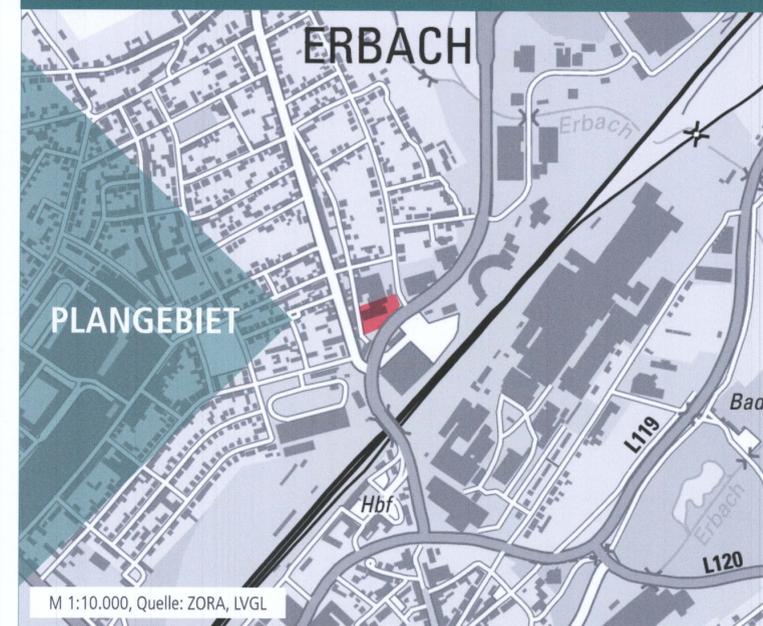
Homburg, den 15.05.2018  
  
 Der Oberbürgermeister (Christine Becker)  
 Beigeordnete

- Der Satzungsbeschluss wurde am 25.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der einfache Bebauungsplan „Robert-Bosch-Straße 5“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Homburg, den 25.07.2018  
  
 Der Oberbürgermeister (Christine Becker)  
 Beigeordnete

## Robert-Bosch-Straße 5

Einfacher Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach



Bearbeitet im Auftrag der  
 Kreisstadt Homburg  
 Am Forum 5  
 66424 Homburg

Gesellschaft für Städtebau und  
 Kommunikation mbH  
 Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
 Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
 email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 16.03.2018  
**SATZUNG**

Geschäftsführer:  
 Dipl.-Ing. Hugo Kern  
 Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1.000 im Original  
 Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN  
 PLAN