

2021/1358/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Kernplan



Bebauungsplan "Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10, 1. Änderung", Gemarkung Homburg, hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.12.2021	N
Stadtrat (Entscheidung)	16.12.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10, 1. Änderung“ in der Gemarkung Homburg wird beschlossen.

Sachverhalt

Die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 04.11.2021 einen Antrag auf Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung, Teilplan Nr. 10“ gestellt.

Die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG betreibt in der Straße „Am Forum 6“ im Stadtteil Homburg, einen Bau- und Gartenmarkt. Die Nachfrage der Kunden ist gleichbleibend hoch. Allerdings entspricht der Bau- und Gartenmarkt nicht mehr den geänderten Kundenanforderungen.

Die planungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche des bestehenden Bau- und Gartenmarktes von aktuell 13.500 m² soll durch einen Anbau an das Bestandsgebäude um 5.100 m² auf insgesamt 18.600 m² erweitert werden. Der planungsrechtlich genehmigte Anteil an innenstadtrelevanten Randsortimenten von 1.500 m² soll nicht erhöht werden.

Aus betrieblicher Sicht ergibt sich die Notwendigkeit zur Optimierung der bestehenden Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes durch die Entzerrung der Verkehrsführung von Kunden- und Zulieferverkehr, der Verbesserung der Warenanlieferung und -abholung sowie zusätzlichen Angeboten für Kunden.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um das aktuelle Sortiment der Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG langfristig anbieten zu können und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Die

Erweiterung dient auch der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation.

Die Haupteinfahrt erfolgt weiterhin über die Straße „Am Forum“. Zudem soll ein zusätzlicher Ein- und Ausfahrtbereich, insbesondere für die Anlieferung und den Abtransport größerer Waren durch Kunden, entlang der Straße „Am Stadtbad“ errichtet werden.

Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Standortes gewährleistet werden.

Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage ist das Vorhaben nicht realisierbar, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Gebietsart, max. Verkaufsfläche, überbaubare Grundstücksfläche,...) einer Erweiterung des Bestandsmarktes entgegenstehen. Daher bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es demnach, eine solche Erweiterung an diesem Standort zu ermöglichen. Geplant ist im Bebauungsplan u.a. Flächen für ein Sondergebiet (SO) anstatt eines Mischgebietes (MI) festzusetzen.

Die zu überplanende Fläche befindet sich zu einem großen Teil im Eigentum der Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG. Eine ca. 1,5 ha große Fläche, die aus den Parzellen 1800/110 und 1800/78 sowie einer Teilfläche der Parzelle 1800/77, Flur 8, Gemarkung Homburg, besteht, befindet sich im Eigentum der Kreisstadt. Hierbei handelt es sich um die Rollschuhbahn sowie eine asphaltierte Fläche, welche aktuell als Parkplatz genutzt wird. Die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG plant den Erwerb der kommunalen Grundstücksflächen.

Auf Grundlage der Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10“ wird die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG eine einzelhandelsgutachterliche Bewertung der landesplanerischen Ge- und Verbote sowie ein Lärm- und ein Verkehrsgutachten beauftragen. Die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG trägt die Kosten der Teiländerung des Bebauungsplanes.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 stellt für den Großteil der Fläche eine Sonderbaufläche sowie für den westlichen Randbereich eine gemischte Baufläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant die oben genannten Flächen mit einem Sondergebiet. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Stadtbad“, dem Betriebsgelände des angrenzenden Lidl-Marktes und des smile-BEST-Fitness-Studios,
- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Forum“,
- im Osten durch die gemischt genutzte Bebauung entlang der Zweibrücker Straße und Straße „Am Forum“ samt deren privaten Gartenflächen und unbebauten, mit Gehölzstrukturen versehenen Freiflächen,
- im Süden durch die Wohnbebauung und Parkplatzflächen entlang der Straße „In den Schrebergärten“ sowie dem Betriebsgelände des angrenzenden ALDI-Marktes.

Die genauen Grenzen der Teiländerung des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Beschluss den Bebauungsplan teilzuändern wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung teilgeändert werden soll. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass 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 und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Anlage/n

- 1 Antrag auf Einleitung Satzungsverfahrens (nichtöffentlich)
- 2 Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 B-Plan Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10 (öffentlich)