

2022/0291/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Bebauungsplan "Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10, 1. Änderung", Gemarkung Homburg, hier: Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	21.07.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung, Teilplan Nr. 10, 1. Änderung“ wird beschlossen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Der Stadtrat hat am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadterneuerung, Teilplan Nr. 10, 1. Änderung“ beschlossen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die planungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche des bestehenden Bau- und Gartenmarktes von aktuell 13.500 m<sup>2</sup> durch einen Anbau an das Bestandsgebäude um 5.100 m<sup>2</sup> auf insgesamt 18.600 m<sup>2</sup> erweitert werden kann. Der planungsrechtlich genehmigte Anteil an innenstadtrelevanten Randsortimenten von 1.500 m<sup>2</sup> soll nicht erhöht werden.

Diese Notwendigkeit ergibt sich aus betrieblicher Sicht 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 Haupterschließung 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.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (hier: Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel) vorgesehen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Homburg stellt für den Großteil der Fläche eine Sonderbaufläche sowie für den westlichen Randbereich eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 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 Änderung 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zu den von dem erweiterten Bau- und Gartenmarkt ausgehenden Geräuschemissionen erforderlich. Der Bericht liegt im Anhang vor. Laut dem Gutachten werden die Immissionsrichtwerte tagsüber sowie nachts unterschritten. Dazu weiter im Gutachten: „Die Zusatzbelastung durch den erweiterten Globus Bau- und Gartenmarkt in Homburg ist gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm somit sowohl tags als auch nachts als nicht relevant anzusehen. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist nicht erforderlich. Die tagsüber und nachts gemäß TA Lärm zulässigen Spitzenpegel der Geräuschemissionen werden ebenfalls nicht überschritten.“ Hierfür ist laut Gutachten jedoch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des geplanten neuen Anlieferungsbereiches Richtung den benachbarten Wohnhäusern in der Straße „In den Schrebergärten“ notwendig.

Weiterhin wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Anhang). Als Ergebnis aus dem Bericht zur Leistungsfähigkeit der neuen Einmündung Am Stadtbad / Drive-In kann festgehalten werden, „dass die Einmündung sowohl in den Morgenstunden als auch in der Abendspitze die Qualitätsstufe A aufweist und somit leistungsfähig ist. Auch bei höherem Verkehrsaufkommen bleibt die Einmündung leistungsfähig.“

Nach der Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 07.07.22 wurde eine Ergänzung zum Verkehrsgutachten vorgelegt, welche nun im Anhang beigefügt ist. Diese Untersuchung geht von der Variante einer „normalen“ Flächenerweiterung und nicht von

einem „Drive-In“ aus. Auch hier ist das Ergebnis, dass beide Zufahrten zum Baumarkt leistungsfähig bleiben.

Die erstellte Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Globus Baumarktes gibt auf Seite 24 des Berichtes folgende abschließende Bewertung: „Das geplante Projekt in der Straße Am Forum 5 in Homburg ist insgesamt in seiner vorgesehenen Dimensionierung und Sortimentskonstellation als uneingeschränkt städtebaulich verträglich einzustufen.“

### **Anlage/n**

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Verkehrsuntersuchung (öffentlich)
- 5 Verkehrsgutachten Ergänzung (öffentlich)
- 6 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)
- 7 Auswirkungsanalyse (öffentlich)