

2023/0517/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Nutzungsänderung 3 bestehender Gewerbehallen, Anbau Lagerhalle und Außenlager, In den Rohrwiesen 6, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Nutzungsänderung drei bestehender Gewerbehallen in Discounter (Thomas Philipps) und Einzelhandel (Jysk) sowie dem Anbau einer Lagerhalle und der Errichtung eines Außenlagers vor. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem eine Auswirkungsanalyse inklusive gutachterlicher Stellungnahme eingereicht.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Die vorhandene Bestandsimmobilie ist ein Fachmarktgebäude mit bislang 3 Mieteinheiten/Ladenlokalen mit jeweils ca. 900 qm VKF, insgesamt ca. 2.700 qm VKF (Gesamtfläche ca. 3.000 qm), die aktuell wie folgt genutzt werden:

- JYSK Einrichtungsfachmarkt (ehemals Dänisches Bettenlager)
- SPEZI-Fachmarkt (Fliesen und Sanitär)
- Bekleidungsfachmarkt Miller & Monroe (seit 2019 geschlossen).

In der Vergangenheit wurde das Gebäude bereits durch folgende Einzelhandelseinrichtungen genutzt:

- Teppichboden-Fachmarkt
- Voegele Bekleidungsfachmarkt
- Küchenstudio.

Es ist nun geplant, die innere Aufteilung des Gebäudes wie folgt zu ändern:

- Aufgabe des SPEZI-Fachmarktes, Mieterseits wirksam zum 31.12.2023 gekündigt
- Zusammenfassung von zwei Verkaufseinheiten zu einem großflächigen Fachmarkt für Waren aller Art mit dem Schwerpunkt Heim und Garten (Thomas Philipps) mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche

- Erweiterung des Einrichtungsfachmarktes JYSK um ca. 100 m² auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche.

Die Summe der Verkaufsflächen im Bestandsgebäude ändert sich gegenüber der früheren Bestandsnutzung nicht. Die vorhandenen Flächen werden lediglich den künftig zwei Mietern neu zugeordnet.“

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme:

Für das vorhabenbetreffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbepannten Innenbereich des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Sowohl die Lagerhalle als auch das Außenlager erfüllen diese Zulässigkeitsvoraussetzungen.

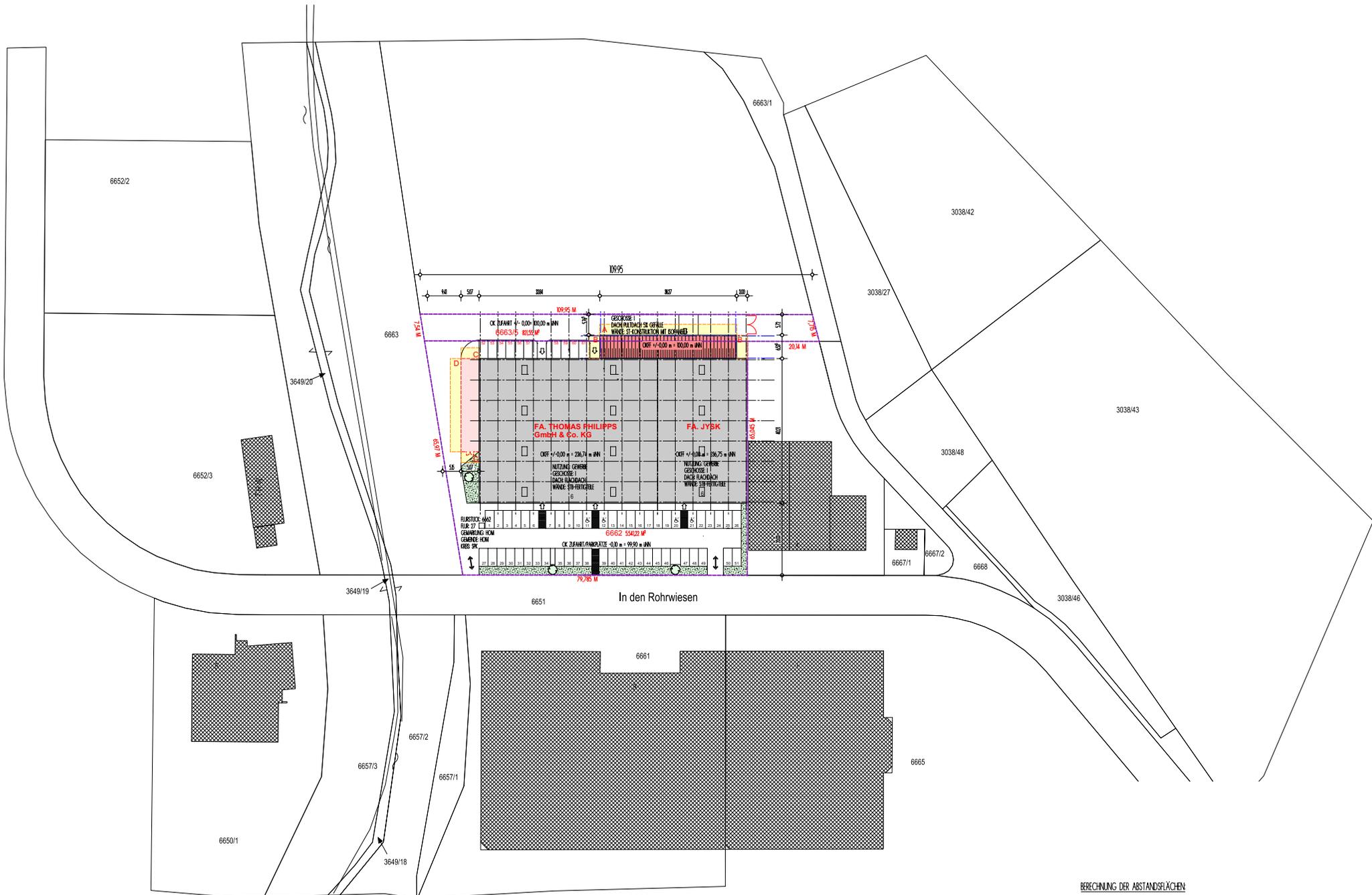
Bezüglich der Umnutzung wurde seitens der Abteilung Stadtplanung eine Auswirkungsanalyse angefordert. Ziel war es, die Konformität des Vorhabens mit dem neuen Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg sowie den Zielen der Landesplanung zu überprüfen. Das Gutachterliche Fazit sagt aus, dass das Vorhaben alle relevanten Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans 2006, TA Siedlung, einhält. Es gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die schützenswerten Versorgungsbereiche aus. Durch die Nutzungsänderung wird ein vorübergehender Leerstand und damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Der Anteil der zentrenrelevanten Nutzungen (Bekleidung) am Vorhabenstandort wird durch die Nutzungsänderung reduziert. Damit stärkt das Vorhaben die Funktion der Innenstadt. Aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht wird die Nutzungsänderung empfohlen. Abteilung Stadtplanung stimmt dem Fazit nach Überprüfung der Auswirkungsanalyse zu und befürwortet die Erteilung des Einvernehmens.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Ansichten und Schnitte (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)



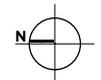
CK DIFART +/- 0,00 = 10,00 m INN
6663/5 81,02 m²
 GEWÖLBE 1
 DACH MIT DACH CK GEFÜLLE
 WÄRM. ST. KOMPLETT MIT ERDMÄTT.
 CK +/- 0,00 m = 10,00 m INN
 FA. THOMAS PHILIPPS
 GmbH & Co. KG
 FA. JYSK
 CK +/- 0,00 m = 29,75 m INN
 NUTZUNGS GEBIETE
 GEWÖLBE 1
 DACH HANGDACH
 WÄRM. ST. FERTIGSTELLT
 CK +/- 0,00 m = 29,75 m INN
 NUTZUNGS GEBIETE
 GEWÖLBE 1
 DACH HANGDACH
 WÄRM. ST. FERTIGSTELLT
 CK ZEFANGLANWÄLTER -0,0 m = 99,90 m INN
 6662/5 54,02 m²
 79,785 M
 FLURSTRECKE 44/0
 FLUR 27
 GRUNDSTÜCKS-NUM.
 GEMEINSCHAFTLICH
 6665/1
 79,785 M

In den Rohrwiesen

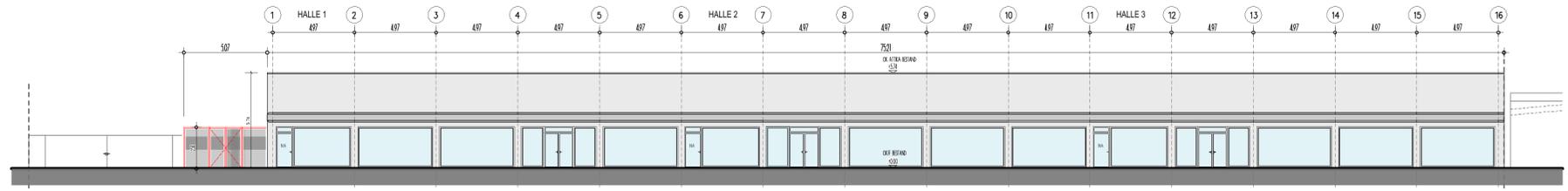
BERECHNUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN

ABSTANDSFLÄCHE A:
 5,205 m x 0,25 = 1,32 m *hin*, jedoch 3,00 ml
 ABSTANDSFLÄCHE B:
 5,42 m x 0,25 = 1,36 m *hin*, jedoch 3,00 ml
 ABSTANDSFLÄCHE C-D:
 2,50 m x 0,25 = 0,625 m *hin*, jedoch 3,00 ml

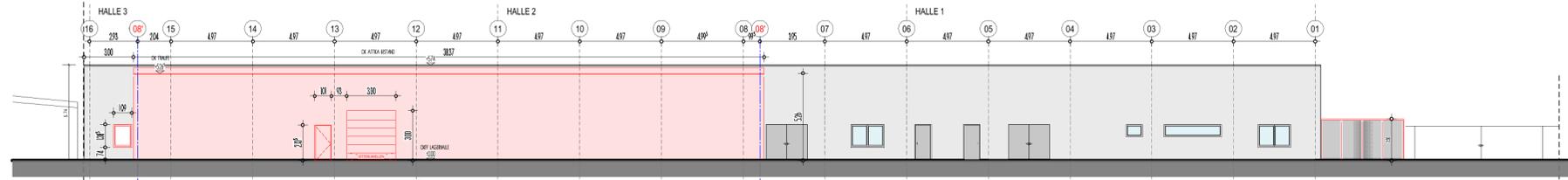
MAßSTAB:	1/500		
GEZ./GEPRÜFT:	FRISCHGEBEN:	DATUM:	LEISTUNGSPHASE:



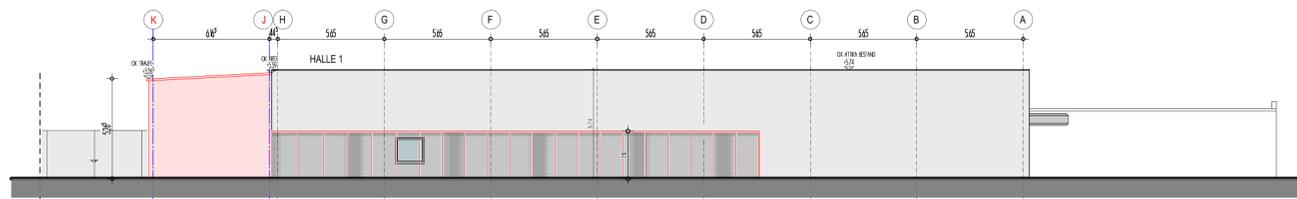
BAUHER:	PROJ. NR.:	2214	BAUHERR:	
	PLAN-NR.:	4.13 A		
ARCHITECT:	INDEX:	BARR. STELLPLATZ & HOCHER UNTERGRANZET 23.05.2023	PROJEKT:	NUTZUNGSÄNDERUNG VER- BODENBREMSE WÄLLE 1-8 & ANBAU EINER LAZARHÖLLE IN DEN ROHRWIESEN 6 RESEA HAMBURG
KÄRNER-NR.:	BAUTEIL:	LAGEPLAN		
		H/B = 594 / 841 (0,50m²)		



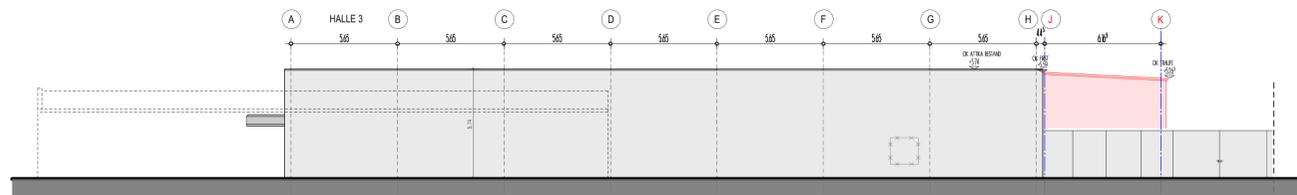
STRASSENANSICHT - WESTEN



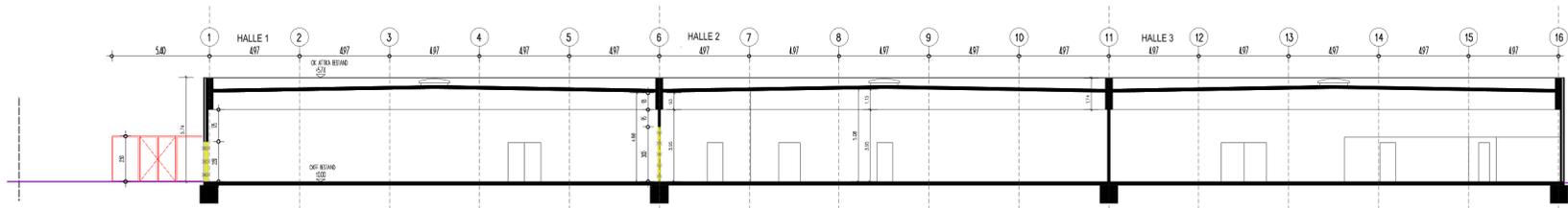
RÜCKANSICHT - OSTEN



SEITENANSICHT LINKS - NORDEN



SEITENANSICHT RECHTS - SÜDEN



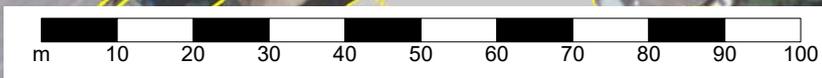
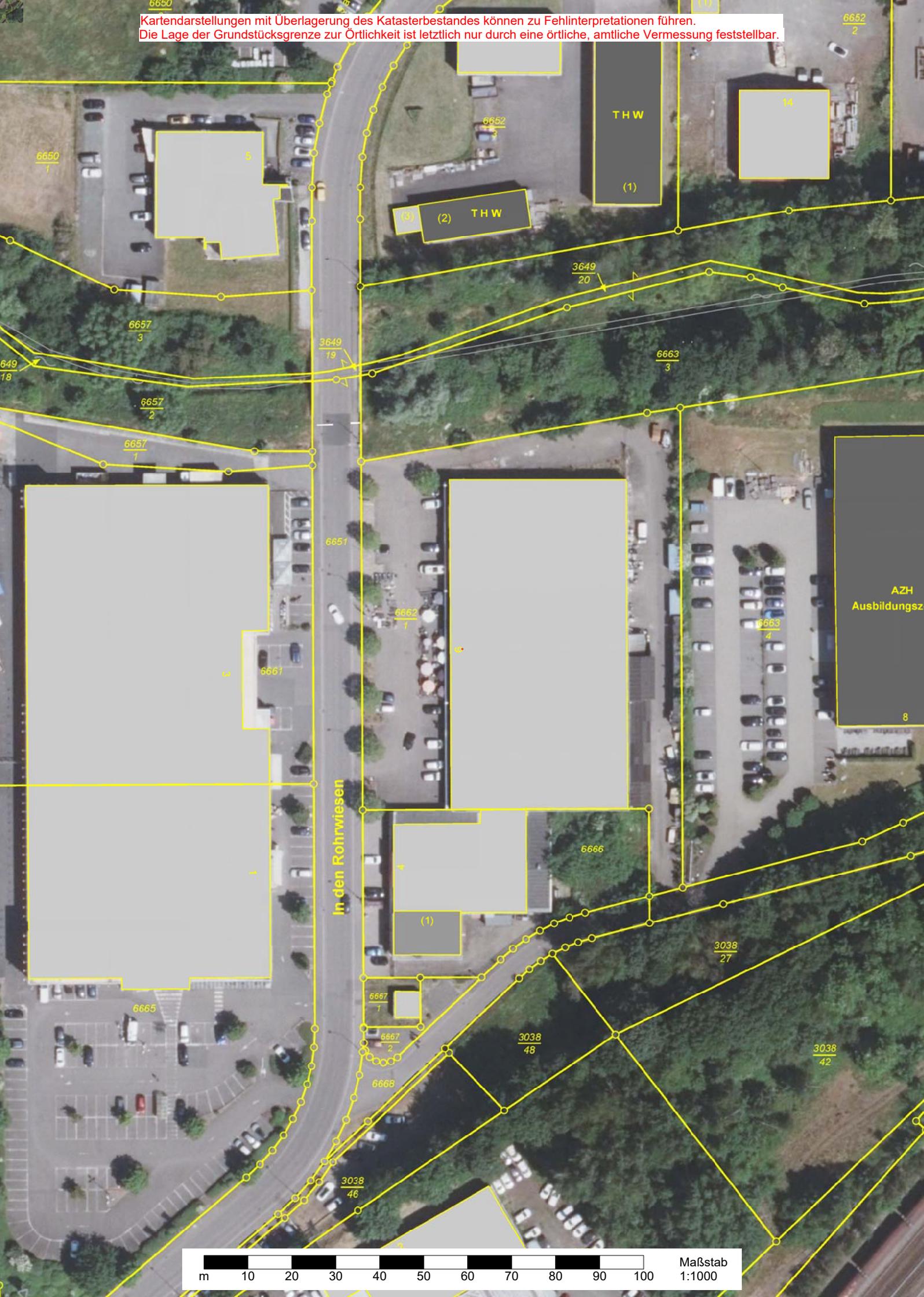
QUERSCHNITT

MASSSTAB:	1/100
GEZ./GEPRÜFT:	PROJEKTIERT:
DATUM:	LEISTUNGSPHASE:



PROJ. NR.	2206	BAUWERK	
PLAN-NR.	4.1.2 A	PROJEKT:	WÜRTTEMBERGER VERBUNDENERGIEWERKE 3.0 ANBAU ENERGIEMALLE AUSZUBEREICH 4 WINDKORPUS
HALTUNG:	ANSICHTEN SCHNITT		
VERG. NR.	108 / 2024		

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



Maßstab
1:1000