



## **Kreisstadt Homberg (Efze)**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66

### **„Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“, 1. Änderung**

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

**„Drehscheibe‘ Neues Einkaufen in Homberg (Efze)“**

Begründung

Entwurf

02. Juli 2020



**Träger der Planungshoheit:**



Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)  
Rathausgasse 1  
34576 Homberg (Efze)  
[www.homberg-efze.de](http://www.homberg-efze.de)

**Vorhabenträger:**



Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt  
Siemensstraße 20  
63263 Neu-Isenburg  
[www.schoofs-frankfurt.de](http://www.schoofs-frankfurt.de)

**Bearbeitung:**



ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH  
Hessenallee 2 D-34130 Kassel  
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23  
E-Mail: [info@anp-ks.de](mailto:info@anp-ks.de) [www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

1	Planungsanlass .....	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3	Planverfahren.....	6
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	7
4	Übergeordnete Planungen .....	7
4.1	Regionalplanung .....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.3	Landschaftsplan.....	9
4.4	Schutzgebiete .....	9
4.5	Bebauungspläne .....	9
4.6	Informelle Konzepte und Planungen .....	10
5	Heutige Situation/Bestand .....	12
5.1	Plangebiet und Umgebung .....	12
5.2	Erschließung und Verkehr .....	12
5.3	Ver- und Entsorgung .....	12
6	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	13
6.1	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz.....	13
6.2	Boden .....	13
6.3	Wasser .....	13
6.4	Klima / Luft.....	13
6.5	Landschaft.....	14
6.6	Kultur- und Sachgüter.....	14
7	Vorhaben.....	14
7.1	Vorhabenplanung.....	14
7.2	Verkehrstechnische Untersuchung .....	16
7.3	Schalltechnische Untersuchung.....	16
8	Inhalte des Bebauungsplans.....	16
8.1	Bedingtes Baurecht .....	16
8.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.3	Anordnung der Gebäude .....	20
8.4	Verkehrsflächen .....	20
8.5	Zu- und Ausfahrten.....	20
8.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Private Grünflächen .....	20
8.7	Artenschutz .....	20
8.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
8.9	Hinweise .....	21
9	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	21
10	Bodenordnung.....	21
11	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung.....	21
12	Städtebauliche Werte.....	22
13	Gesamtabwägung.....	22

14 Anlagen..... 23

## 1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“ ist zum einen die rechtliche Sicherung veränderter Sortimente, die sich aufgrund der Marktlage und architektonischer Änderungen (Foodcourt) in der Planung ergeben haben, sowie die rechtliche Sicherung weiterer baulicher Anpassungen, wie beispielsweise der Sparkassenneubau „Werkraum“.

Nach dem Einreichen des Bauantrags auf Basis des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes stellte sich heraus, dass die Abweichungen zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mittels Befreiung genehmigt werden können. Nach Rücksprache mit der Unteren und Oberen Bauaufsichtsbehörde ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“ erforderlich.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Altstadt-kerns von Homberg (Efze).



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich gleicht dem des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 und hat eine Gesamtgröße von 20.918 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 134/65 der Flur 11 und 45/6, 50/6, 50/13, 52/5, 54/9, 54/13, 54/14, 54/19, 59/2, 59/16, 59/17, 59/18, 61, 62/1, 63/5, 134/56, 139/4 (teilw.), 139/4, Flur 31, Gemarkung Homberg (Efze).

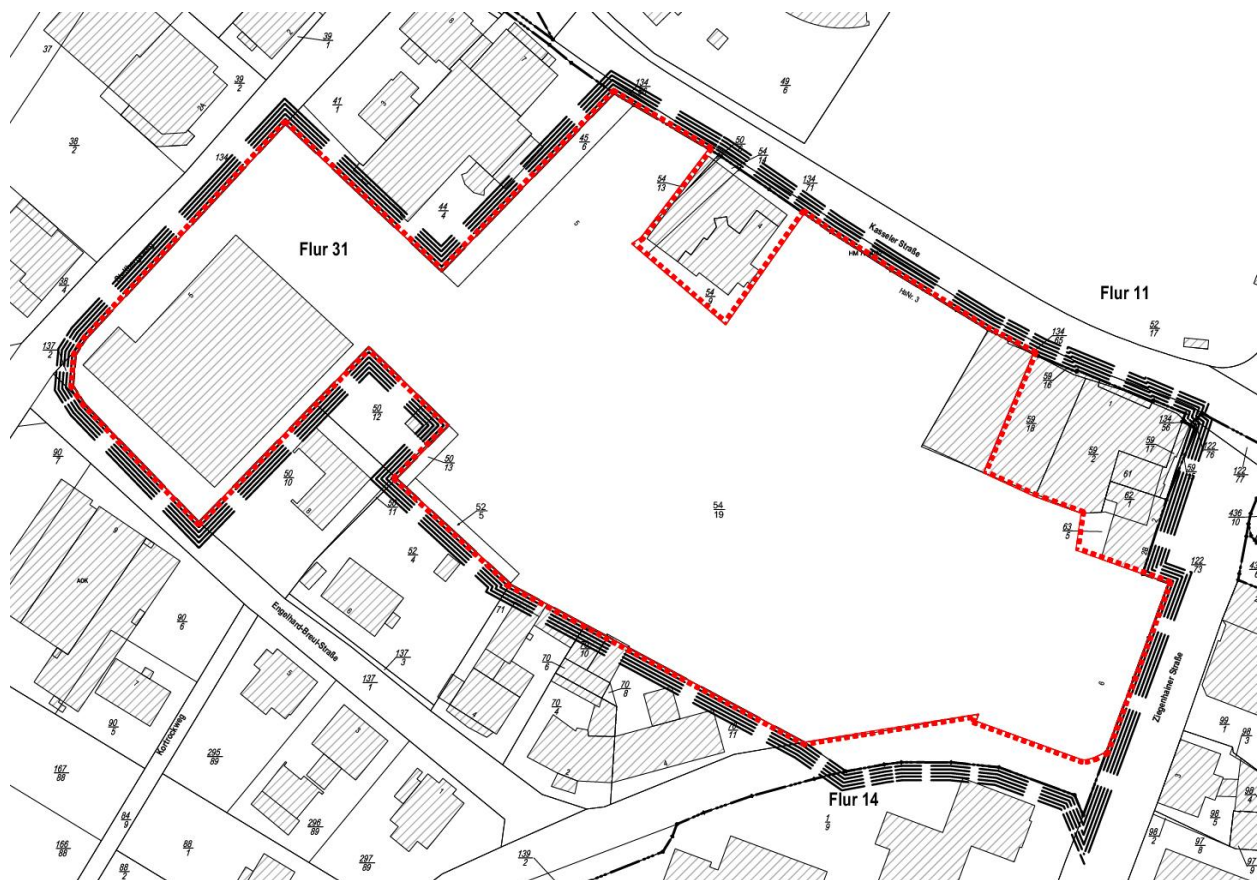
Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Geltungsbereich um den Bereich der Stadtvilla im Norden erweitert. Dies dient sowohl der Sicherung wirtschaftlicher Belange sowie der städtebaulichen Einbindung des sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindlichen gebietsprägenden Einzeldenkmals.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Stellbergsweg bzw. die Nachbargrundstücke Stellbergsweg 3 und Kasseler Straße 7,
- im Norden durch die Kasseler Straße bzw. die Nachbargrundstücke Stellbergsweg 3 und Kasseler Straße 4 und 7,
- im Osten durch die Ziegenhainer Straße sowie
- im Süden durch den Bindeweg bzw. die Nachbargrundstücke Engelhard-Breul-Str. 2, 4, 6 und 8 bzw. Bindeweg 4.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hat eine Gesamtgröße von 18.261 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 45/6, 50/6, 50/13, 52/5, Flur 31, Gemarkung Homberg (Efze).

D.h. der Bebauungsplan umfasst gem. § 12 (4) BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (schwarz) sowie Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (rot)

### 3 Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird – dies ist hier der Fall. Die Grundflächen des Gebietes „Einkaufszentrum“ und des Gebietes „Fachmarkt“ ergeben zusammen nur rund 17.230 m<sup>2</sup>.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da die Zulässigkeit des Einkaufszentrums (= des UVP-pflichtigen Vorhabens) durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan begründet wird und die Änderung lediglich eine Erweiterung vorsieht, sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Entsprechend § 13a BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

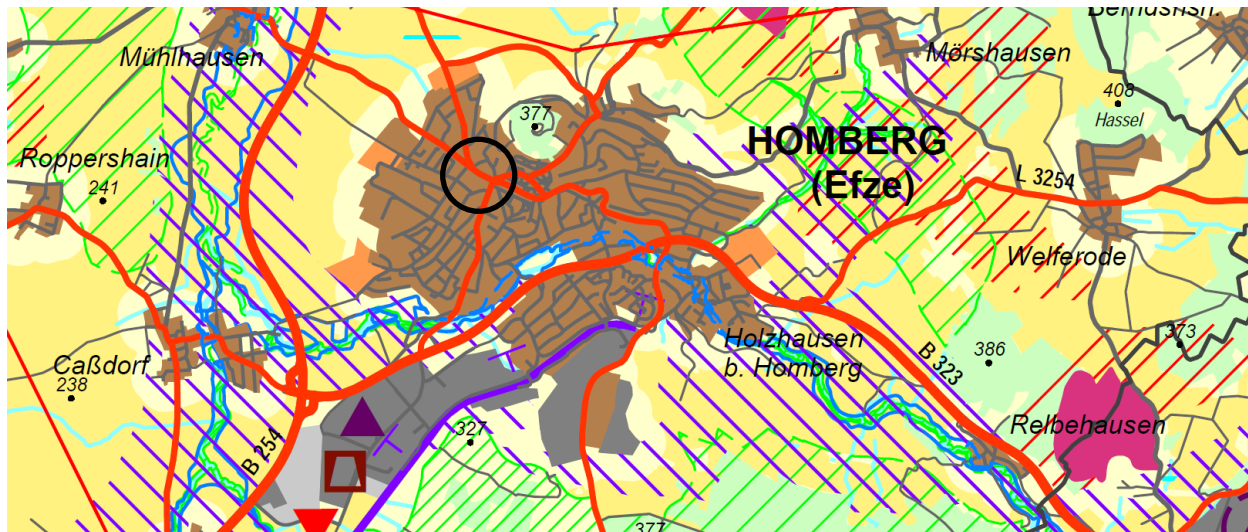
Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der aktualisierte Vorhaben- und Erschließungsplan „Dreh-scheibe' Neues Einkaufen in Homberg (Efze)“ vom 02.07.2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

### 3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“, 1. Änderung wurde am 06.09.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) gefasst.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung

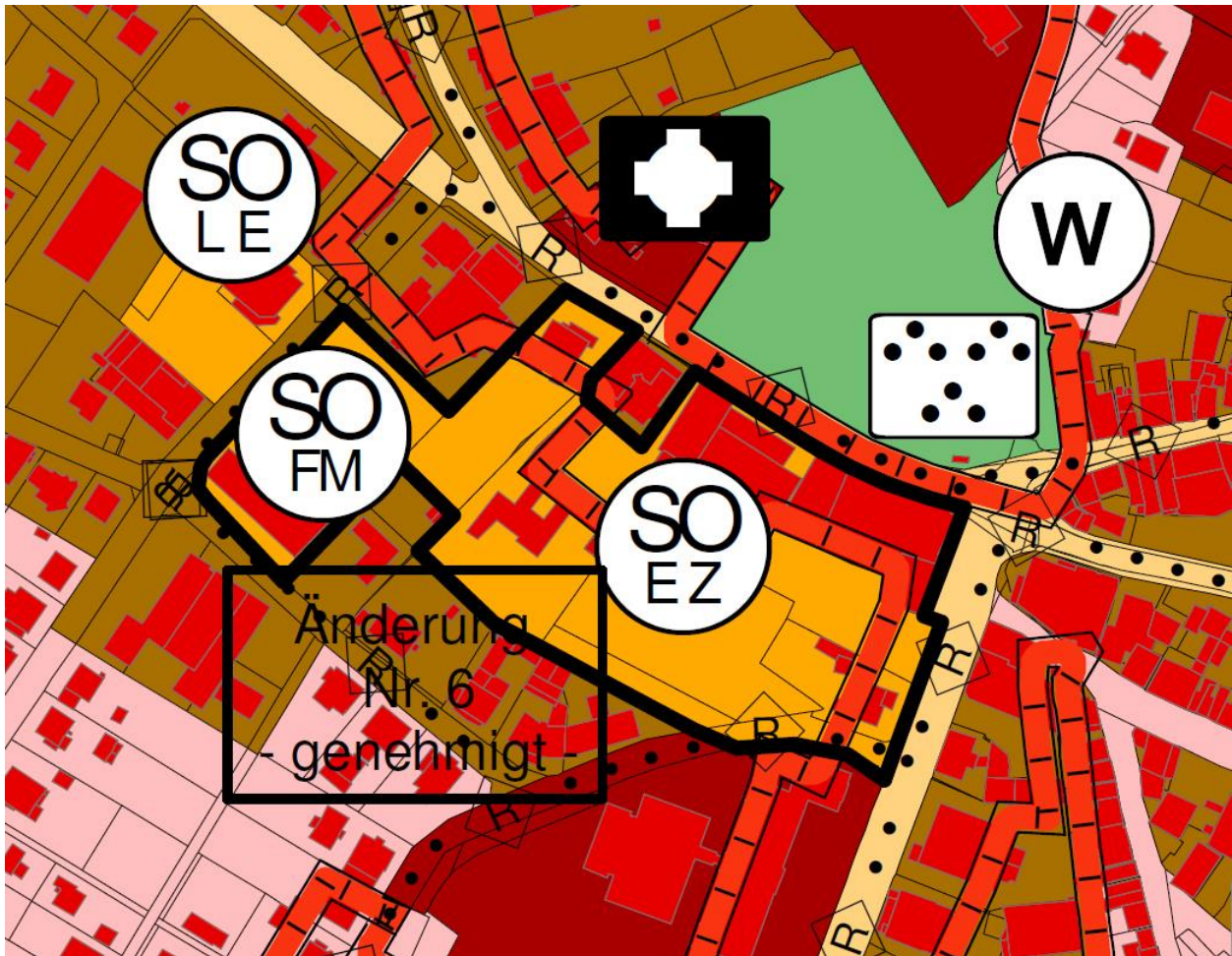


Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Homberg (Efze) ist gem. Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) als Mittelzentrum mit dem zentralen Ort Homberg festgelegt. Das Plangebiet ist als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt.

Da die dargestellten Ausschlussgründe gem. Auswirkungsanalyse des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“, für das geplante Vorhaben nicht zutreffend sind und die 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine Anpassung der Sortimente und die Neuordnung der oberirdischen Anlagen umfasst, entspricht die beabsichtigte planungsrechtliche Vorbereitung eines Einkaufszentrums den Festlegungen des Regionalplans.

## 4.2 Flächennutzungsplan



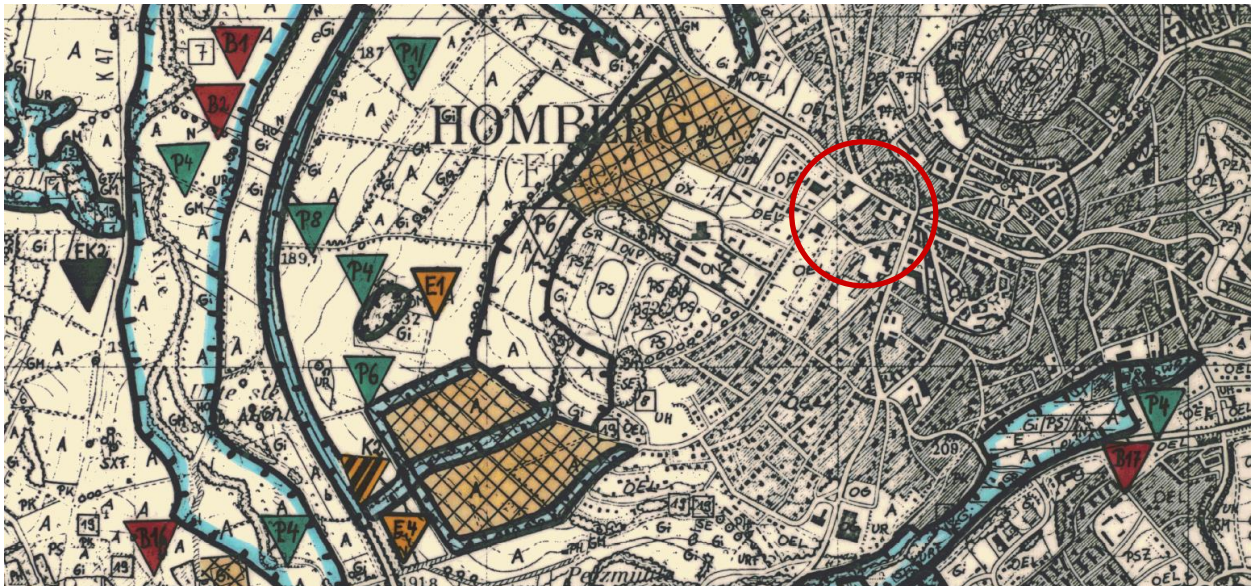
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Efze), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Homberg (Efze) (rechtskräftig seit 08.05.2016) ist das Plangebiet als „Sondergebiet Fachmarkt“ sowie als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Parallel der Kasseler Straße und der Ziegenhainer Straße ist die Grenze der denkmalgeschützten Gesamtanlage eingetragen. Westlich angrenzend an das Vorhabengebiet befindet sich ein weiteres Sondergebiet Lebensmittelmarkt (REWE Getränkemarkt). Südlich des Planareals ist die Fläche der Bundespräsident-Theodor-Heuss-Schule (Gymnasium) als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung des Geltungsbereichs entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.



### 4.3 Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Homberg (Efze), Entwicklungskarte, ohne Maßstab

Der Landschaftsplan der Stadt Homberg (Efze) trifft für das Plangebiet keinerlei Festlegungen.

### 4.4 Schutzgebiete

#### Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.

#### Naturschutzrecht

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

#### Artenschutz

Die Baumaßnahmen auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“ werden zum Gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand März 2020) durchgeführt. Ein Vorkommen geschützter Arten ist aus diesem Grund ausgeschlossen.

#### Denkmalschutz

Die Gebäude Ziegenhainer Straße 2b und Kasseler Straße 4 innerhalb des Geltungsbereichs ist als Einzeldenkmal in die Denkmaltopographie der Stadt Homberg (Efze) eingetragen.

Teilbereiche des Plangebietes (parallel der Kasseler Straße und der Ziegenhainer Straße) gehören zudem zur Gesamtanlage Ziegenhainer Straße/Kasseler Straße, die ebenfalls denkmalschutzrechtlich eingetragen ist.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem folgende Einzeldenkmale:

- Bebauung Kasseler Straße 7, 8, 9 und 10 und
- Bundespräsident-Theodor-Heuss Schule, Ziegenhainer Straße 8.

### 4.5 Bebauungspläne

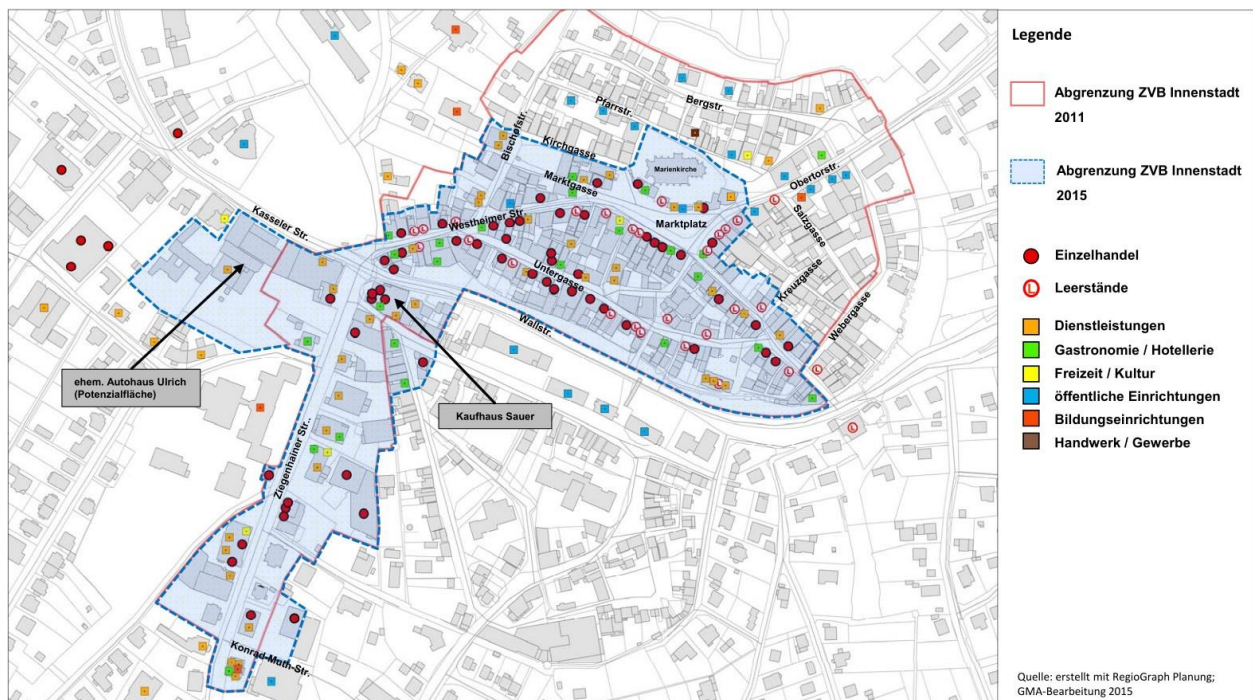
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“, 1. Änderung, überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 66.

## 4.6 Informelle Konzepte und Planungen

### Einzelhandelskonzept der Stadt Homberg (Efze)

Im Rahmen des Programms Stadtbau in Hessen wurde 2011 durch den Zweckverband Schwalm-Eder Mitte ein Einzelhandelskonzept für die Kernstadt Homberg (Efze) in Auftrag gegeben. Das Konzept (GMA, August 2011) sollte die Weichen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Homberg (Efze) stellen und insbesondere die Überlegungen zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Homberger Innenstadt (östlich des Marktplatzes) berücksichtigen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt und eine „Homberger Liste“ mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bestimmt.

Das Einzelhandelskonzept wurde fortgeschrieben. Die aktuelle Fortschreibung befindet sich auf dem Stand des 14.10.2016.



Zentraler Versorgungsbereich: Abgrenzung gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2011 – rot, 2015 - blau) Homberg (Efze) Innenstadt)

Das Vorhabengebiet liegt gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Stand 2016, vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Kassel, ist die Fortschreibung des Gutachtens ausreichend und kein neues Gutachten als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 notwendig.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p><b>davon nahversorgungsrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke)</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Gesundheits- und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)</li> <li>▪ Pharmazeutika</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul> <p><b>zentrenrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Bekleidung, Wäsche</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ medizinische, orthopädische Artikel</li> <li>▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</li> <li>▪ Baby-, Kinderartikel</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken</li> <li>▪ Wohnaccessoires, Dekoartikel</li> <li>▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Optische Erzeugnisse</li> <li>▪ Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen etc.)</li> <li>▪ Elektrogeräte (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel</li> <li>▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>▪ Sanitärartikel, Fliesen</li> <li>▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)</li> <li>▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)</li> <li>▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>▪ Lampen, Leuchten</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**)</li> <li>▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf: z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel</li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)</li> <li>▪ Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Pflegehilfsmittel (z. B. Rollstühle, Rollatoren)</li> <li>▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse***</li> <li>▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***</li> </ul>

\* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

\*\* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

\*\*\* kein Einzelhandel im engeren Sinne

GMA-Empfehlungen 2015

Homberger Sortimentsliste: Auflistung zentrenrelevanter und Nicht-zentrenrelevanter Sortimente gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2016 Homberg (Efze) Innenstadt)

## **Integriertes Klimaschutzkonzept für die Kreisstadt Homberg (Efze)**

Die Stadt Homberg (Efze) hat Ende 2015 ein integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen, in dem das Klimaschutzleitbild der Kreisstadt definiert wird. Das Konzept zeigt nicht nur technische Möglichkeiten und Potenziale auf, sondern formuliert auch Handlungsempfehlungen im Rahmen eines konkreten Maßnahmenkatalogs, um die Klimaschutzziele der Stadt zu erreichen:

- Reduktion des gesamten Energieverbrauchs als Beitrag zum Ressourcenschutz
- Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen als Beitrag zum globalen Klimaschutz
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien als Beitrag zur nachhaltigen Ressourcennutzung und Steigerung der regionalen Wertschöpfung

Die Maßnahme M 18 „Klimafreundliche Siedlungsentwicklung“ spielt insbesondere für die Bauleitplanung eine besondere Rolle und zielt dabei neben der Innentwicklung auf die Nutzung erneuerbarer Energien und ein proaktives Ausgleichsflächenmanagement ab.

## **5 Heutige Situation/Bestand**

### **5.1 Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 20.918 m<sup>2</sup> und befindet sich am süd-westlichen Rand des Altstadtkerns von Homberg/Efze.

#### **Gebietsstruktur und Nutzung**

Auf dem Plangebiet wird das Vorhaben des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“ gegenwärtig umgesetzt.

#### **Eigentumssituation**

Der Vorhabenträger ist bzw. wird Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die sonstigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen des Bindewegs ebenfalls in privatem Eigentum.

### **5.2 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Kasseler Straße, die Ziegenhainer Straße sowie den Bindeweg.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über den Busbahnhof in der Wallstraße in fußläufiger Entfernung gegeben.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Über die Kasseler Straße, die Ziegenhainer Straße, den Bindeweg und den Stellbergsweg ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

## 6 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Eine umfassende Beurteilung des Umweltzustandes wurde mittels des Umweltberichtes im ursprünglichen Verfahren zu B-Plan Nr. 66 sowie weiterer Ausführungen bereits abgehandelt. Durch die 1. Änderung werden keine nennenswerten umweltrelevanten Belange berührt.

Wegen des weiter fortgeschritten Verlaufes der Planung wird auf spezifische Themenfelder erneut Bezug genommen:

### 6.1 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz

Überblick: Das Plangebiet ist zu großen Teilen überbaut oder versiegelt, der Anteil an Vegetationsflächen ist gering.

Es wurden keine geschützten bzw. in der Roten Liste Hessen geführten Pflanzenarten festgestellt.

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die weiteren geschützten Tierarten (Amphibien, Reptilien, Haselmaus, Käfer, Insekten) als Lebensraum oder Fortpflanzungsstätten dienen könnten.

#### Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### 6.2 Boden

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandene Bodenstruktur unterliegt, bedingt durch umfangreiche Baumaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66, umfangreichen Veränderungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat darauf keine Auswirkungen, da diese keine Festsetzungen trifft, die Auswirkungen auf das Thema Boden bezüglich weiterer Versiegelungen oder der Festsetzung von Grünanteilen hat.

### 6.3 Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden.

Auf den überwiegend versiegelten bzw. überbauten Bereichen ist keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

### 6.4 Klima / Luft

Aufgrund der geringen Anteile an Vegetationsflächen ist im Plangebiet von einer Tendenz zur Überwärmung und daher einem belasteten Bioklima auszugehen.

#### Lufthygiene/Lärm

Im Plangebiet sind derzeit keine Betriebe ansässig, die Emissionen verursachen. Durch die angrenzenden Verkehrsstrassen ist das Areal jedoch Schadstoff- und Lärmbelastungen ausgesetzt.

## 6.5 Landschaft

Das Plangebiet ist insgesamt durch deutliche Brüche und Gegensätze bestimmt und ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Topographie nicht als zusammenhängend erfahrbar.

Ortsbildprägend sind neben den denkmalgeschützten oder historischen Gebäuden im und im Umfeld des Plangebiets insbesondere die großen Einzelbäume. Diese befinden sich jedoch auf Privatgrundstücken und sind aufgrund der Einfriedungen und umgebenden Bebauung nur eingeschränkt wahrnehmbar.

## 6.6 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets befinden sich Einzeldenkmale. Zudem ist das Plangebiet Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

# 7 Vorhaben

## 7.1 Vorhabenplanung

Grundlage für den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan war der Vorhaben- und Erschließungsplan „Drehscheibe' Neues Einkaufen in Homberg (Efze)“ vom 22. März 2016 des Vorhabenträgers mit der dazugehörigen Projektbeschreibung.

Der Investor plante im Geltungsbereich die Errichtung eines Einkaufszentrums mit max. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufgrund dynamischer Entwicklungen im Einzelhandelssektor, der veränderten Marktlage sowie dem Vermietungsergebnis des Investors, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Verkaufsfläche hat sich insgesamt auf 7.400 m<sup>2</sup> vergrößert. Es gibt Verschiebungen innerhalb der Verkaufsflächen sowie bei den Verteilungen der Verkaufsflächen auf Sortimentsebene. Auch durch die Planung eines Foodcourts und der damit einhergehenden Verschiebungen des Verhältnisses Verkaufsfläche/Kundenwirksame Fläche KWF) wird eine Anpassung der festgesetzten KWF notwendig. Diese verringert sich geringfügig und wird auf 7.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Verkaufsflächen der geplanten Ankernutzer im ursprünglichen Bebauungsplan haben sich eher verringert bzw. sind gleich geblieben. Verschiebungen finden vor allem innerhalb der Flächenbedarfe der einzelnen Sortimente. Dies resultiert vor allem aus dem Vertragsabschluss mit Woolworth, welches ein umfassendes kaufhausähnliches Sortiment anbietet.

Die wesentliche weitere Änderung ist der Wegfall von zwei Gebäuden entlang der Kasseler Straße: dem geplanten Bau der Sparkasse sowie der Teil des Einkaufszentrums an genannter Straße. Die grundsätzliche Bebaubarkeit soll hingegen gesichert werden.

Das Einkaufszentrum spannt sich als Mall zwischen Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg und dem bestehenden Parkplatz am Stellbergsweg auf. Aufgrund der vorhandenen Topographie kann die Mall vom Westen (Parkplatz Stellbergsweg) aus ebenerdig betreten werden, während sie sich von der Ziegenhainer Straße aus im Kellergeschoss (Basement) befindet und entsprechend über eine Rollsteige und Aufzüge erreichbar ist.

Das Basement verfügt über ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Lager- und Serviceflächen. Hier werden voraussichtlich die o.g. Ankernutzer, mit Ausnahme des Discountmarktes, verortet.

Über dem Basement befinden sich ein Parkdeck mit ca. 270 Stellplätzen sowie insgesamt vier Baukörper: Das teilweise 2-geschossige Eingangsbauwerk an der Ziegenhainer Straße, das 3-geschossige Gebäude westlich des Sparkassengebäudes (Kasseler Straße) in dem der Foodcourt und eine Büroetage geplant ist, ein 2-geschossiges Gebäu-

de an der Kasseler Straße (östlich der Villa Kasseler Straße 4), sowie der 2-geschossige Baukörper südlicher der Villa, in dem der Lebensmitteldiscountmarkt untergebracht wird.

Ein im Rahmen der 1. Änderung zusätzliches Gebäude, platziert an der Kasseler Straße zwischen dem Sparkassenbauwerk und dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude, soll für Büronutzung und Dienstleistung wie beispielsweise ein Call-Service genutzt werden. Das Gebäude wird 1-Geschossig ausgeführt und durch vorgelagerte Baumpflanzungen begleitet. Das Bauwerk soll eine städtebauliche Kante an der Kasseler Straße schaffen und vermittelt zwischen der denkmalgeschützten Stadtvilla und dem neuen Sparkassengebäude.

Im Eingangsbauwerk an der Ziegenhainer Straße sind neben Laden- und Dienstleistungsflächen auch Büroflächen im Obergeschoss geplant. Die Flächen der Erdgeschoss-Ebene sind direkt über die Kasseler Straße von außen erschlossen. Eine Ausnahme bildet eine Ladenfläche, die nur über die Mall erreichbar ist. In einem Zwischengeschoss, das aufgrund der Topographie vom Bindeweg aus erschlossen werden kann, ist ein Imbiss-Betrieb geplant.



Dachaufsicht (KuBuS, o.M.)

Die fußläufige Erschließung des Objektes erfolgt barrierefrei über die Ziegenhainer Straße von Osten und über das Grundstück des zukünftigen REWE-Getränkemarktes von Westen, das große Parkdeck über die Kasseler Straße. Vom Parkdeck aus sind der Discount-Markt und die Haupteingangshalle zur Einkaufs-Mall ebenen gleich erreichbar. Die Hauptebene der Mall (= Ebene 0) ist sowohl über einen Fahrsteig als auch über rollstuhlgerechte Aufzüge erschlossen: Jeweils am Discount-Markt und im Bereich der Kreissparkasse Schwalm-Eder. Dieser führt den Besucher neben Mall- und Parkdeck-Ebene auch in die Schalterhalle der Sparkasse. Weiterhin ist das Obergeschoss der Dienstleistungsebene an der Ziegenhainer Straße über einen Aufzug erreichbar.

Die Dachflächen der Baukörper werden, bis auf das Parkdeck und die Bestandsgebäude, als extensives Gründach ausgeführt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde in der aktualisierten Vorhabenplanung geringfügig angepasst. Weiterhin wurde im südöstlich Teil eine eingeschossige Dachterasse in das Bürogebäude integriert.

Die Vorhabenplanung sieht zudem Anpassungs- und Erweiterungsmöglichkeiten vor um auf zukünftige Anforderungen reagieren zu können.

## **7.2 Verkehrstechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde durch den Vorhabenträger eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt, um die verkehrliche Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs im bestehenden Straßennetz Homberg prüfen zu lassen. Die Inhalte der 1. Änderungen haben keinen nennenswerten Einfluss auf die Ergebnisse des Gutachtens. Umfassende Ausführungen sind dem ursprünglichen Bebauungsplan oder dem entsprechendem Gutachten zu entnehmen. Eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme seitens IKS vom 23.06.2020 bestätigt dies.

Eine Bestätigung, dass die verkehrstechnische Untersuchung auch im Rahmen der 1. Änderung Gültigkeit behält, wurde erteilt.

Lediglich eine untergeordnete Anlieferung im Bereich der Ziegenhainer Straße wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

## **7.3 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den mit dem Vorhaben verbundenen Lärmemissionen (u.a. durch den Verkehr) und die damit verbundenen Immissionen auf die Nachbarschaft durchgeführt. Die Inhalte der 1. Änderungen haben keinen nennenswerten Einfluss auf die Ergebnisse des Gutachtens. Umfassende Ausführungen sind dem ursprünglichen Bebauungsplan oder dem entsprechendem Gutachten zu entnehmen.

# **8 Inhalte des Bebauungsplans**

## **8.1 Bedingtes Baurecht**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Entsprechend sind im gekennzeichneten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Analog zum BPlan Nr. 66 wird, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, für die vorhabenbezogenen Bereiche auf die Festsetzung eines Baugebietes gem. BauNVO verzichtet und eine konkrete Definition der zulässigen Nutzungen/Vorhaben entsprechend der vorliegenden Planung vorgenommen. Festgesetzt werden weiterhin ein Gebiet „Einkaufszentrum“ sowie ein Gebiet „Fachmarkt“.

Für den nicht-vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans wird weiterhin ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.



## Gebiet Einkaufszentrum

Entsprechend der Vorhabenplanung wird die zentrale Fläche des Vorhabengebietes weiterhin als Gebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 setzt eine erhöhte zulässige Verkaufsfläche (VKF) vor. Die Verkaufsfläche erhöht sich um 400 m<sup>2</sup> auf 7.400 m<sup>2</sup>. Die Sortimente wurden geringfügig angepasst.

Die maximale kundenwirksame Fläche (KWF) erhöht sich um 300 m<sup>2</sup> auf 7.800 m<sup>2</sup>.

Die Grundlegende Gebietsstruktur bleibt erhalten, daher wird im Folgenden auf die Änderungen des Bebauungsplanes eingegangen.

Innerhalb des Gebietes Einkaufszentrum sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.700 m<sup>2</sup>,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup>,
- ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup>,
- ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup>,
- ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>,
- bis zu sechs weitere Einzelhandelsbetriebe,
- Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Imbiss- und Café-Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsflächen, Räume für freie Berufe sowie
- zugehörige Stellplätze und notwendige Nebenanlagen.

Die genannten Nutzungen decken sich mit dem Plankonzept, lassen hier jedoch auch noch einen gewissen Spielraum offen, da sich die Vermietung innerhalb des Einkaufszentrums noch verändern kann.

### Definition Verkaufsfläche

Im Gebiet Einkaufszentrum sind maximal 7.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, die wie folgt definiert wird:

Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Hierzu gehören

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),
- Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer),
- Umkleidekabinen,
- dem Kunden zugängliche Gänge innerhalb der Verkaufsräume und
- die Kassenzone.

### Definition kundenwirksame Nutzfläche

Die im Gebiet Einkaufszentrum zulässige maximale kundenwirksame Nutzfläche von 7.800 m<sup>2</sup> wird wie folgt definiert:

Als kundenwirksame Nutzfläche zählen alle Bereiche von Betrieben und Einrichtungen, die durch den Kunden betretbar bzw. nutzbar sind, unabhängig davon, ob es sich um Einzelhandels-, Dienstleistungs-, nicht störende Handwerks-, Cafe- oder Imbissbetriebe oder Räume für freie Berufe handelt.

Nicht als Verkaufsfläche- oder kundenwirksame Nutzfläche bewertet werden die folgenden Flächen:

- die geplante Fußgängerpassage/Mall sowie Treppenhäuser als Verkehrsfläche
- Bereiche, die nur für Mitarbeiter/Beschäftigte des einzelnen Betriebes/der einzelnen Einrichtung zugänglich sind (z. B. Lager, Personalräume, Verwaltungsflächen)
- Servicebereiche für Kunden, wie z.B. Toiletten
- Büroflächen sowie Räume für freie Berufe (ohne Apotheken)
- die Flächen des Sparkassenneubaus (geplanter Baukörper westlich der Kasseler Straße 1).

Durch die Unterscheidung zwischen Verkaufsfläche und kundenwirksamer Nutzfläche wird einerseits das Kontingent an Einzelhandelsverkaufsfläche klar begrenzt (max. 7.800 m<sup>2</sup>) und andererseits der Umfang der Flächen des Einkaufszentrums, die insgesamt die Attraktivität des Centers (neben den Einzelhandelsflächen auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) bestimmen, beschränkt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass das Einkaufszentrum zur Aufwertung der Innenstadt Hombergs beitragen soll und negative Auswirkungen auf die vorhandenen Strukturen so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Die Flächen des geplanten Sparkassenneubaus werden bei den Verkaufs- und kundenwirksamen Nutzflächen nicht mit angerechnet.

Gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen können festgesetzt werden, sofern in dem in Rede stehenden Baugebiet ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, d.h. die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche identisch ist. Dies ist vorliegend mit dem Einkaufszentrum der Fall.

Um den städtebaulich gewünschte Branchenmix im Einkaufszentrum zu sichern und negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Homberg zu vermeiden, wird das innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 7.400 m<sup>2</sup> zulässige Angebot weiter eingeschränkt.

Hierfür werden die zulässigen Verkaufsflächen der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 angepassten zentrenrelevanten Sortimente je Sortiment beschränkt (sog. Flächenpool). Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sortimente sind in Klammern vermerkt.

Für das Einkaufszentrum sind dies:

- |   |  |
|---|--|
| • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren): | max. 3.300 m <sup>2</sup> VKF          |
| • Gesundheits- und Körperpflegeartikel/Drogeriewaren/Pharmazeutika:                           | max. 1.150 (1200) m <sup>2</sup> VKF   |
| • Bekleidung, Wäsche:   | max. 1.000 (1.460) m <sup>2</sup> VKF  |
| • Medizinische, orthopädische Artikel/Sanitätswaren:  | Entfällt (max. 200 m <sup>2</sup> VKF) |
| • Sportbekleidung, -artikel:  | max. 50 (200) m <sup>2</sup> VKF       |
| • Schuhe/Lederwaren:  | max. 450 (400) m <sup>2</sup> VKF      |
| • Blumen:   | max. 100 m <sup>2</sup> VKF            |
| • Tiernahrung/Zooartikel:   | max. 100 (150) m <sup>2</sup> VKF      |
| • Bücher  | max. 30 m <sup>2</sup> VKF             |
| • Zeitungen/Zeitschriften   | max. 50 m <sup>2</sup> VKF             |
| • Papier-/Bürobedarf, Schreibwaren  | max. 250 (120) m <sup>2</sup> VKF      |
| • Spielwaren  | max. 300 (200) m <sup>2</sup> VKF      |
| • Elektrohaushaltswaren/Elektrogeräte   | max. 150 (200) m <sup>2</sup> VKF      |
| • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik  | max. 150 (80) m <sup>2</sup> VKF       |
| • Wohnaccessoires, Dekoartikel/Kunstgewerbe, Antiquitäten                                     | max. 200 (170) m <sup>2</sup> VKF      |
| • Heimtextilien, Bettwäsche   | max. 110 (90) m <sup>2</sup> VKF       |
| • Optische Erzeugnisse/Hörgeräte  | max. 80 m <sup>2</sup> VKF             |
| • Uhren, Schmuck  | max. 50 (80) m <sup>2</sup> VKF        |

- Baby-, Kinderartikel max. 30 m<sup>2</sup> VKF
- Temporäre Aktionswaren (Lebensmittelmärkte/Drogeriemarkt) max. 200 (190) m<sup>2</sup> VKF

Die Angabe der Sortimente beruht auf der „Homberger Liste“ gem. Einzelhandelskonzept.

Innerhalb des Einkaufszentrums können die anhand der Verkaufsfläche begrenzten Sortimente individuell aufgeteilt werden. D.h. die Verkaufsfläche für Gesundheits- und Körperpflegeartikel/Drogeriewaren/Pharmazeutika von 1.150 m<sup>2</sup> kann ggf. wie folgt aufgeteilt werden: Apotheke 200 m<sup>2</sup> VKF, Lebensmittelvollsortimenter 250 m<sup>2</sup> VKF, Lebensmitteldiscountmarkt 100 m<sup>2</sup> VKF, Drogeriemarkt 600 m<sup>2</sup> VKF. Dann dürfte kein weiterer Betrieb innerhalb des Einkaufszentrums dieses Sortiment verkaufen. Es steht dem Vorhabenträger frei, ob er die zulässigen Sortimente vollständig ausnützt.

Insgesamt umfasst der Flächenpool daher deutlich mehr als 7.400 m<sup>2</sup> VKF. Dies ist notwendig, damit auf Mieterwechsel und sich veränderte Marktanforderungen reagiert werden kann. Somit besteht innerhalb der Aufteilung der zulässigen Verkaufsfläche im Einkaufszentrum für die einzelnen Sortimente eine große Gestaltungsfreiheit des Betreibers.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Sortimente angepasst. Die Sortimente Schuhe/Lederwaren, Papier-/Bürobedarf, Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel/Kunstgewerbe, Antiquitäten und Temporäre Aktionswaren (Lebensmittelmärkte/Drogeriemarkt) wurden erweitert.

Im Gegenzug wurden die Sortimente Gesundheits- und Körperpflegeartikel/Drogeriewaren/Pharmazeutika, Bekleidung, Wäsche, Tiernahrung/Zooartikel, Elektrohaushaltswaren/Elektrogeräte, sowie Uhren, Schmuck entsprechend reduziert.

### **Gebiet Fachmarkt**

Der bestehende Rewe-Lebensmittelmarkt am Stellbergsweg wird in das Einkaufszentrum verlagert. Im Gebiet „Fachmarkt“ wird an Stelle dessen ein Getränkemarkt geplant. Um die Nachnutzung des Standorts planungsrechtlich vorzubereiten, wurde der Altstandort mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Für den Fachmarkt wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt (Definition wie oben). Zulässig sind neben nicht zentrenrelevanten Sortimenten die folgenden zentrenrelevanten Sortimente bis zum angegebenen Umfang der Verkaufsfläche (VKF):

- Getränke, Tabakwaren: max. 1.000 m<sup>2</sup> VKF
- Sonstige Nahrungs- und Genussmittel: max. 200 m<sup>2</sup> VKF

### **Mischgebiet**

Die Festsetzungen, die das Mischgebiet betreffen, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen bezüglich GRZ und GFZ entsprechen denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes und bleiben bestehen. Die Änderungen beschränken sich auf die Höhenfestsetzung folgender Gebäude(teile):

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung dieser Höhe um maximal 2,5 m ist nur durch notwendige technische Bauteile wie z.B. Aufzugüberfahrten, Lüftungstechnik u.ä. zulässig und darüber hinaus auf max. 20 % der Dachfläche beschränkt. Weiter müssen diese Bauteile mindestens 3 m von der Fassade zurücktreten.

Der ALDI- Markt wird mit einer Höhe von ca. 11 Metern festgesetzt und zweigeschossig ausgeführt. Das Gebäude wurde in der Planung geringfügig erhöht.

Im Bereich der Ziegenhainer Straße wird eine eingeschossige Dachterrasse innerhalb des Gebäudes geplant, die Höhe des mit Baugrenzen festgesetzten Bereiches beträgt ca. 10 Meter.

Im Bereich „Mall 2“ des Vorhaben- und erschließungsplanes (Gebäudeteil südlich angrenzend an die Kasseler Sparkasse) wird die Höhe des durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Bereiches um ca. 1,50 Meter auf 8,50 Meter. Zusätzlich wird der südlich an die Sparkasse angrenzende Aufzugs-Gebäudeteil um ca. 70 Zentimeter erhöht und auf ca. 6 Meter zulässige Gesamthöhe festgesetzt.

Die Höhe des Parkdecks erhöht sich um ca. 40 Zentimeter, die Brüstung wird um ca. 90 Zentimeter erhöht.

Ein zusätzliches Baufenster entlang der Kasseler Straße wird 1-Geschossig festgesetzt. Die Höhe des festgesetzten Bereiches beträgt rund 5 Meter.

### **8.3 Anordnung der Gebäude**

#### **Baufenster**

Für die geplanten Baukörper werden Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Diese entsprechen dem heutigen Gebäudebestand bzw. im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans der vorliegenden Planung.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper regelt sich somit nach Bauordnungsrecht.

### **8.4 Verkehrsflächen**

#### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen größtenteils denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66. Ausnahme bildet der Wegfall der Platzfläche, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 66 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist. Der Wegfall begründet sich unter anderem durch die Verschiebung der Ein- und Ausfahrt sowie der geänderten Vorhabenplanung.

### **8.5 Zu- und Ausfahrten**

Die Zu- und Ausfahrten zum Parkdeck bzw. zur Anlieferzone an der Kasseler Straße werden der geänderten Planung entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

### **8.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Private Grünflächen**

Die Grünfestsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 bleiben weiterhin bestehen.

Zusätzlich wird im Zuge der 1. Änderung wird die Bepflanzung entlang der Kasseler Straße zeichnerisch festgesetzt.

### **8.7 Artenschutz**

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes sind weiterhin gültig.

## **8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Gestaltung Gebäudekörper und bauliche Anlagen**

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 bleiben unverändert.

### **Werbeanlagen**

Ein Konzept für die Ausgestaltung der Werbeanlagen ist dem Durchführungsvertrag beigelegt.

### **Anzahl Stellplätze**

Die Stellplätze wurden im Rahmen der ersten Änderung umorganisiert. Die Anzahl von 270 Stellplätzen bleibt bestehen. Ein Teil der Stellplätze auf dem Parkdeck ist der Sparkasse zugewiesen.

Die festgesetzten Grünstrukturen innerhalb der Fläche, die mit Stellplätzen belegt ist, bleiben wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten.

## **8.9 Hinweise**

Auf zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Werbeanlagensatzung) und wichtige Informationen für die weitere Planung (Altlasten, Bodenfunde) werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung hat sich im Bezug zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 nicht geändert, da der Anteil versiegelter Flächen gleich hoch ist und sich die Änderungen auf Höhen- und Sortimentsfestsetzungen beziehen.

## **10 Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die geplanten Grundstücksübertragungen werden privatrechtlich umgesetzt.

## **11 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung**

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das Einkaufszentrum sowie die Kosten für die externe Kompensationsmaßnahme in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Dreh-scheibe' Neues Einkaufen in Homberg (Efze)“ vom 02.07.2020 innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Weiter wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass sich der Investor an den Kosten der erforderlichen Umfeldmaßnahmen finanziell beteiligt. Auch ein Werbekonzept des Vorhabenträgers ist Teil des Durchführungsvertrages.

## 12 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 20.918 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Gebiet „Einkaufszentrum“</b>	<b>ca. 14.588 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebiet „Fachmarkt“</b>	<b>ca. 3.265 m<sup>2</sup></b>
<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>ca. 1.315 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>ca. 767 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 979 m<sup>2</sup></b>

Tabelle: Städtebauliche Werte

## 13 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Die Bebauungsplanänderung setzt den Wegfall zweier im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 geplanter oberirdischer Gebäude, geänderte Höhenfestsetzungen und geänderte Festsetzungen bezüglich der Verkaufsfläche und Sortimente fest. Die grundsätzliche Sicherung der Bebauung entlang der Kasseler Straße wird stattdessen durch ein eingeschossiges Bauwerk gewährleistet.

Die 1. Änderung geschieht unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Belange. Zusätzlich wurde das schützenswerte Einzeldenkmal (Stadtvilla) im nördlichen Teil in den Geltungsbereich aufgenommen.

Es werden dadurch keine anderen Belange, wie beispielsweise Artenschutz, wesentlich beeinträchtigt, da der Grad der Versiegelung sich nicht im Vergleich zum Stand des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes verändert hat.

Der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann durch eine Einschränkung der Zeiten für Abbruch und Rodung auf den 1.10 bis 28./29.02. sowie die vorgesehenen CEF-Maßnahmen verhindert werden, derzeit finden die Baumaßnahmen für die Umsetzung des Vorhabens des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 statt.

Homberg, den ...

---

Dr. Nico Ritz  
Bürgermeister

## 14 Anlagen

- Anlage 1:** Vorhaben- und Erschließungsplan „'Drehscheibe' Neues Einkaufen in Homberg (Efze)“, Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt, Stand 02.07.2020
- Anlage 2:** Gutachterliche Stellungnahme, dass die verkehrstechnische Untersuchung auch im Rahmen der 1. Änderung Gültigkeit behält, IKS - Mobilitätsplanung, Stand 23. Juni 2020