



Homberg (Efze), den 23.06.2020

**53. Sitzung**  
**Leg.-Periode 2016 / 2021**

## **ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT**

der 53. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, 22.06.2020, 18:30 Uhr bis 20:35 Uhr

---

### **Anwesenheiten**

#### Anwesend:

Ausschussvorsitzender Hilmar Höse  
stellv. Ausschussvorsitzender Martin Stöckert  
Ausschussmitglied Jana Edelmann-Rauthe                   vertritt Haß, Christian (CDU)  
Ausschussmitglied Joachim Grohmann  
Ausschussmitglied Wolfgang Knorr  
Ausschussmitglied Christian Utpatel                       vertritt Groß, Dietmar (FWG)

#### Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz

#### Von der Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordneter Hartmut-Dirk Pfalz (18:30 - 19:50 Uhr)

#### Gäste:

Herr Seifferrmann, Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt

3 Zuhörer

#### Schriftführer:

Herr Heinz Ziegler

### **Sitzungsverlauf**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, begrüßt die erschienenen Mitglieder des Ausschusses, Herrn Stadtverordneten Pfalz, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, Herrn Ziegler von der Verwaltung, Herrn Seifferrmann sowie die Bürger. Gegen die Form und Frist der Einladung werden keine Bedenken erhoben. Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

**1. Neubau eines Einkaufszentrums "Drehscheibe Homberg (Efze)"  
hier: Aktueller Sachstandsbericht**

Bürgermeister Dr. Ritz erläutert den Sachverhalt. Im Vorfeld der Sitzung wurde den Ausschussmitgliedern ein Entwurf der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 66 zur Vorbereitung der Sitzung per Mail übersandt.

Herr Seiffermann von Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt stellt den aktuellen Planungsstand für das Einkaufszentrum anhand einer Präsentation des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor. Der Entwurf ist dem Protokoll beigelegt. Er beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder, des Bürgermeisters und des Stadtverordneten Pfalz.

Bürgermeister Dr. Ritz ergänzt die Erläuterungen von Herrn Seiffermann mit Informationen zu den baulichen Maßnahmen der Kreissparkasse Schwalm-Eder in diesem Bereich.

Bürgermeister Dr. Ritz beantwortet Fragen des Ausschussmitglieds Stöckert zur Änderung des Durchführungsvertrages zwischen Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt und der Stadt Homberg. Im Durchführungsvertrag werden unter anderem die Umsetzung städtebaulicher Ziele in Zusammenhang mit dem Projekt Einkaufszentrum an der Drehscheibe vereinbart.

**2. Verschiedenes**

- a) Ausschussmitglied Herr Grohmann bittet zu prüfen, ob die Verkehrsführung des Schwerlastverkehrs in Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum Drehscheibe geändert werden kann. Das Ordnungsamt sollte in diesem Zusammenhang vermehrt den ruhenden Verkehr im Bindeweg und Stellbergsweg überprüfen.

Bürgermeister Dr. Ritz antwortet, dass im Bereich der städtischen Baustelle in der Ziegenhainer Straße seitens der Stadt die Firmen über die Einhaltung der Verkehrs- und Parkregelungen hingewiesen wird.

- b) Ausschussmitglied Herr Grohmann bittet darum, zusätzliche Geschwindigkeitskontrollen im Stellbergsweg durchzuführen, da es dort nach Aussagen der Anlieger derzeit vermehrt zu Geschwindigkeitsüberschreitungen kommt.
- c) Ausschussmitglied Herr Grohmann bittet darum, das Schild mit dem Hinweis auf die Höhenbegrenzung von Fahrzeugen an der Brücke in der Waßmuthshäuser Straße zu befestigen, da es nur noch an einer Schraube hängt.

Hilmar Höse  
Ausschussvorsitzender

Heinz Ziegler  
Schriftführer

# „Drehscheibe“ Neues Einkaufen in Homberg (Efze)



**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Sondergebiet 'Einkaufszentrum'  
im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg und Stellbergsweg  
der Kreisstadt Homberg (Efze)“

VORABZUG 19.06.2020



# 1. Planungsrecht

Für das Vorhaben existiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“ sowie ein darauf basierender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Homberg (Efze) und dem Bauherrn Schoofs.



## 2. Lage im Stadtgefüge

Mitten in Homberg (Efze), direkt an der „Drehscheibe“ und am Eingang zur qualitätsvollen Fachwerk-Altstadt soll auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Ulrich, dem Parkplatz der Kreissparkasse, der Kasseler Straße 5 und dem Eckhaus Ziegenhainer Straße / Bindeweg ein neues Einkaufszentrum errichtet werden. Das Areal befindet sich im Bereich der historischen „Vorstadt“ mit gründerzeitlicher Prägung, das aber aufgrund auch vieler Nachkriegsbauten heterogen strukturiert ist und sich schon deshalb sehr vom Altstadtbild unterscheidet: Im Blick auf die Dachlandschaft hebt sich der Ursprungskern des typischen „Befestigungs-Ovals“ wohltuend und einprägsam ab von den nachfolgenden urbanen Entwicklungen.



### 3. Zur Stadtentwicklung

Mit dem Projektvorhaben ergibt sich die große Chance, in direkter Nachbarschaft der Altstadt ein Frequenz bringendes Handelsobjekt zu etablieren, das hier auch großflächigeren Handelspartnern Platz bietet, die in den vorhandenen kleinteiligen Mietflächen kaum oder nur mit hohem Aufwand und größeren Kompromissen unterzubringen wären und so entweder dem Angebot insgesamt fehlen oder in der Peripherie (= „Grüne Wiese“ Efze-Center) anzusiedeln wären. Mit dem vorgesehenen Mieterkonzept soll es gelingen, sowohl die Nahversorgung mit Lebensmitteln (u.a. einem großflächigen REWE Markt sowie einem Discounter) und Drogeriewaren langfristig zu sichern als auch mit weiteren attraktiven Handelsangeboten aus den Sortimentsbereichen Textil, Schuhe und Accessoires Kunden aus einem erweiterten Einzugsgebiet anzuziehen und so die Frequenz dahin zu bringen, wo sie zur Belebung der Innenstadt hingehört.

### 4. Gestaltung

Im Rahmen der spezifischen Umgebung in der Homberger Kernstadt wird eine Gestaltung vorgeschlagen, die der Nähe zur homogenen Fachwerk-Altstadt, dem Standort in einer deutlich heterogenen „Neustadt-Situation“ aber auch der Funktion als „Handels-Objekt“ und einem Anspruch an zeitgemäße Architektur gleichsam Rechnung trägt.

Form und Materialien der „Center“-Neubauten an der Ziegenhainer Straße vermitteln so zwischen zeitgenössischer Architektursprache und den prägenden Gebäuden der näheren Umgebung zwischen Gründerzeit und Jugendstil.



Die Fassaden werden allgemein eher „ruhig“ gehalten in Farbe, Oberfläche und Rhythmus der Fassadenelemente bzw. Öffnungen, Belebung bringen ohnehin die für ein Handelsgebäude unerlässlichen Werbeelemente. Ablesbar werden die unterschiedlichen Nutzungen dahinter (neben Einzelhandel mit Schaufenstern auch Bürofassaden). Etwas „expressiver“ zeigt sich dagegen das „Tor“, der Haupt-Eingang zum Objekt. Das markante Portal deutet sichtbar zum Eingang der Altstadt hin, zum „Marktplatz“, und erschließt dem Besucher ein attraktives großes Einkaufszentrum, das sich nach unten dem Besucher öffnet, nach der eigentlichen Altstadt in der Zukunft wohl „zweitwichtigster“ Marktplatz der Stadt.



An der Kasseler Straße öffnet sich das Objekt und antwortet mit einer markanten Baumreihe dem gegenüberliegenden Stadtpark, der so optisch nach Süden weitergeleitet wird. Auf diese Weise wird hier nach einer stadteinwärts kommend eher vorstadtypischen solitären Villenbebauung der eigentliche Auftakt der Kernstadt an der Stelle der früheren historischen Stadtbefestigung markiert. Die Organisation und großzügige Gestaltung der Zugänge an der Kasseler Straße mittels Treppen und Rampen verbindet gleichzeitig auch die gründerzeitliche Nachbarvilla und integriert sie auch funktional in das Gesamtkonzept.

## 5. Erschließung

Die Erschließung des Objektes erfolgt über alle vier umgebenen Straßenseiten. Die PKW-Stellplätze (272) sind über die Kasseler Straße erschlossen. Die LKW-Andienung erfolgt ebenfalls über die Kasseler Straße, ohne dass Rangierverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht. Die fußläufige Erschließung ist von allen vier Straßenseiten möglich. Der Haupteingang an der Ziegenhainer Straße ist dementsprechend architektonisch markant gestaltet. Der zweite Hauptzugang befindet sich direkt am heutigen REWE Supermarkt, der zukünftig zu einem REWE Getränkemarkt umfunktioniert wird. Hier stehen dem Kunden weitere Stellplätze zur Verfügung. Von Norden her entsteht eine Verbindung über den Stadtpark zum nördlich gelegenen Stadtgebiet zu Villa, Parkplatz, Lebensmittel-Discounter sowie Aufzug und östlichem Malleingang Richtung Ziegenhainer Straße. Eine weitere untergeordnete fußläufige Anbindung ist von Süden vom Bindeweg aus geplant.

## 6. Flächen und Nutzungen

Für das Gesamtprojekt mit den Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung sieht die Planung insgesamt ca. 15.700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) vor.

Im zweigeschossigen Eingangsbauwerk an der Ziegenhainer Straße werden in der Ebene 1 ein Foodcourt mit insgesamt 4 Mieteinheiten und im Obergeschoss (Ebene 2) Büro- oder Dienstleistungsflächen vorgesehen.

Die Hauptnutzung Einzelhandel und begleitende Gastronomie und Dienstleistungen spielt sich im Wesentlichen in der Ebene 0 und im Verlauf der Mall durch Rollsteige angebunden in Ebene 1 an der Ziegenhainer Straße (Haupteingang) ab. Darüber hinaus ist auf Ebene 1 ein Lebensmittel-Discounter direkt an das Stellplatzangebot des großen Parkdecks angebunden.

Für die handelsbezogene Verkaufsfläche sieht der derzeitige Bebauungsplan eine Obergrenze von 7.000 m<sup>2</sup> (VKF) bzw. inklusive weiterer Dienstleistungsbetriebe eine „Kundenwirksame Nutzfläche“ von 7.500 m<sup>2</sup> (KNF) vor. Nach der Berechnung für diese Flächen gibt es gegenüber den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan marginale Abweichungen. Diese sind jedoch insbesondere der Tatsache geschuldet, dass es sich hierbei hauptsächlich um Imbiss, Bäckerei, Café, also Verzehrbereiche handelt und so als unwesentlich einzustufen.



## 7. Denkmalschutz

Das äußere Erscheinungsbild des Objektes wird sich angemessen und qualitativ in die Umgebung einfügen. Fassaden und Dachgestaltung wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bereits eng mit den Vertretern des Denkmalschutzes abgestimmt. Die jetzt beantragten Fassaden entsprechen qualitativ denen des VE-Plans und wurden lediglich wenn notwendig im Detail spezifischen Nutzungsanforderung angepasst. Die Darstellungen in den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, soweit sie die innere Aufteilung der einzelnen Vorhaben betrifft, rein informatorisch und werden nicht Inhalt der Festsetzungen und Regelungen.



## 8. Verschiedenes

### Dachaufbauten:

Das vorgesehene Energie- und Kühlsystem auf der Basis von Luft-Luft-Wärmepumpen macht es notwendig, auf Teilen der Dächer entsprechende Aggregate zu platzieren. Dies ist in den durch den B-Plan vorgegebenen Grenzen auf Teilen der Dächer bzw. Dachterrassen realisierbar. Es wurden um mindestens 3,0 m gegenüber der Fassade zurück gesetzte Bereiche eingeplant zur Aufnahme der im Freien aufzustellenden Geräte. Die notwendige Schalldämmung wird durch entsprechende Dämmmaßnahmen gewährleistet.

### Werbemaßnahmen:

Ebenso werden die dargestellten Werbemaßnahmen entsprechend zur Genehmigung beantragt. Werbeschriften von später hinzukommenden Mietern werden den beantragten in Wesen (Form + Größe) entsprechen (wie auch bei zukünftig möglichen Mieterwechseln).

## 9. Grundstückssituation

Das Baugrundstück wurde bereits aus mehreren einzelnen Parzellen zum Flurstück 54/18 vereinigt. Es ist beabsichtigt das Baugrundstück in die Parzellen 54/19 und 52/5 aufzuteilen dabei wird die Teilfläche 52/5 den Eigentümer der Engelhard- Breul-Straße 9 zugemessen. Gleichzeitig wird die entstehende Grenzbebauung seitens der Nachbarn über Baulasten geregelt.

Die KSK plant den Neubau der „Homberger Kiste“, welche in ein Fluchttreppenhaus aus dem Center integriert.

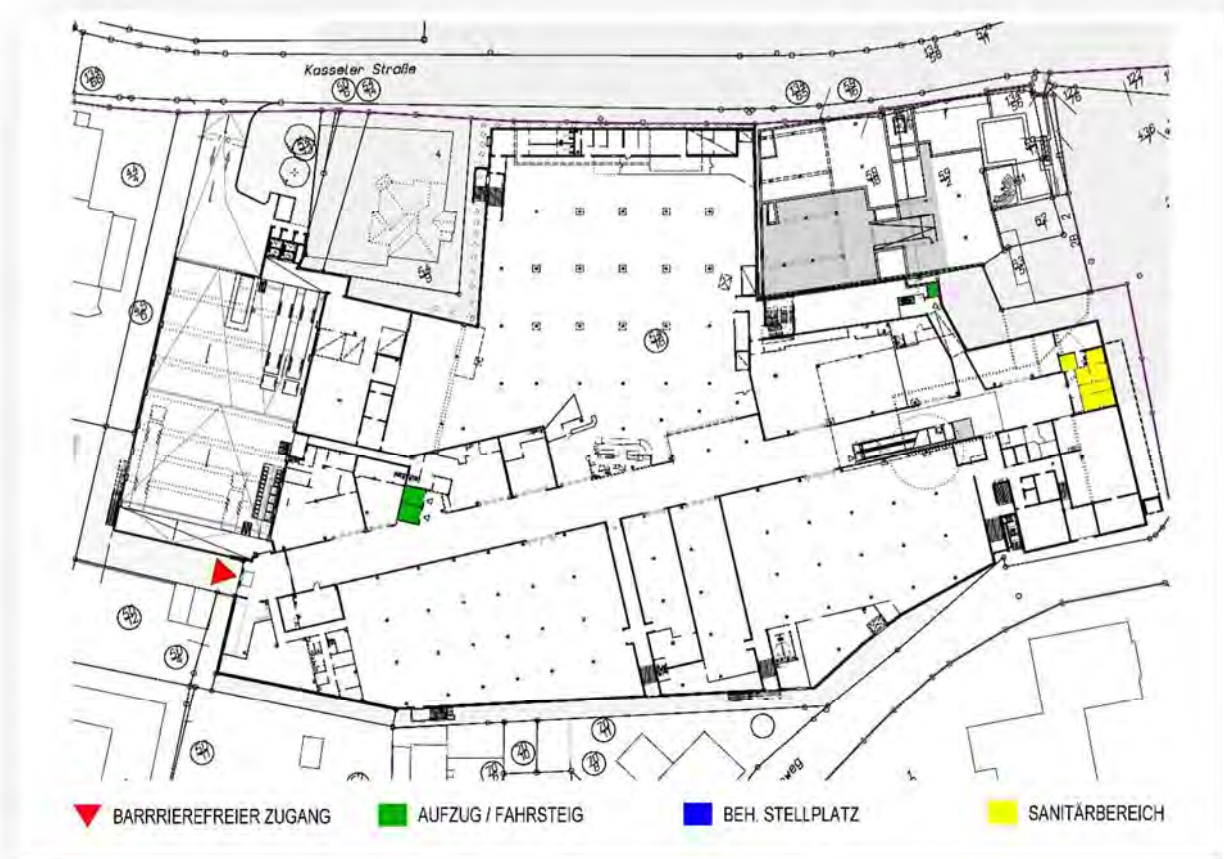
Auch die entstandenen Grenzbebauungen zu den Nachbarn Kasseler Straße 1 (KSK), Kasseler Straße 4 (Schoof Immobilien) und Kasseler Straße 7 (Walther) werden über Baulasten geregelt.



# ANGABEN ZUR BARRIEREFREIHEIT:

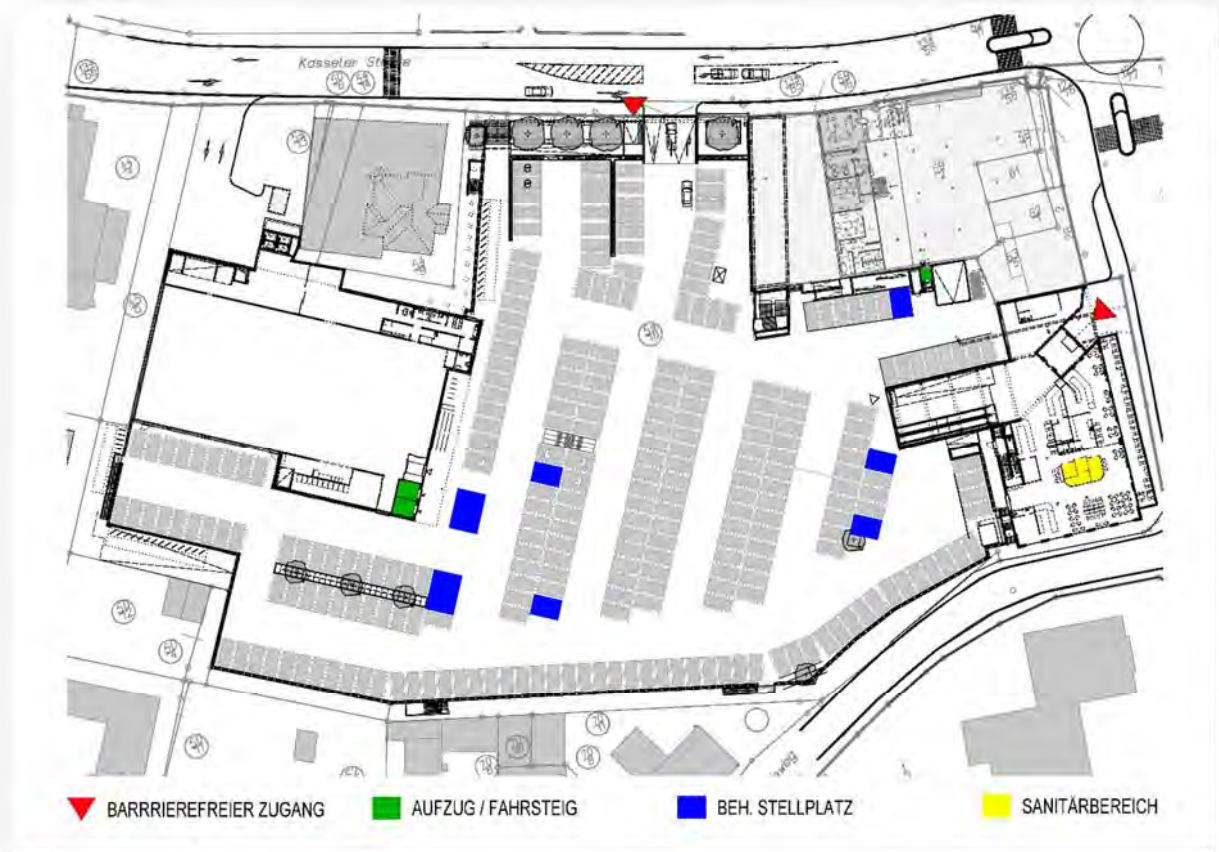
## 1. Äußere und innere Erschließung

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 Schaltherhalle der Sparkasse. Weiterhin ist das Obergeschoss der Dienstleistungsebene an der Ziegenhainer Straße über einen Aufzug erreichbar. Die Übergänge in die Ladenebenen sind selbstverständlich ebenfalls hindernisfrei.



## 2. Stellplätze

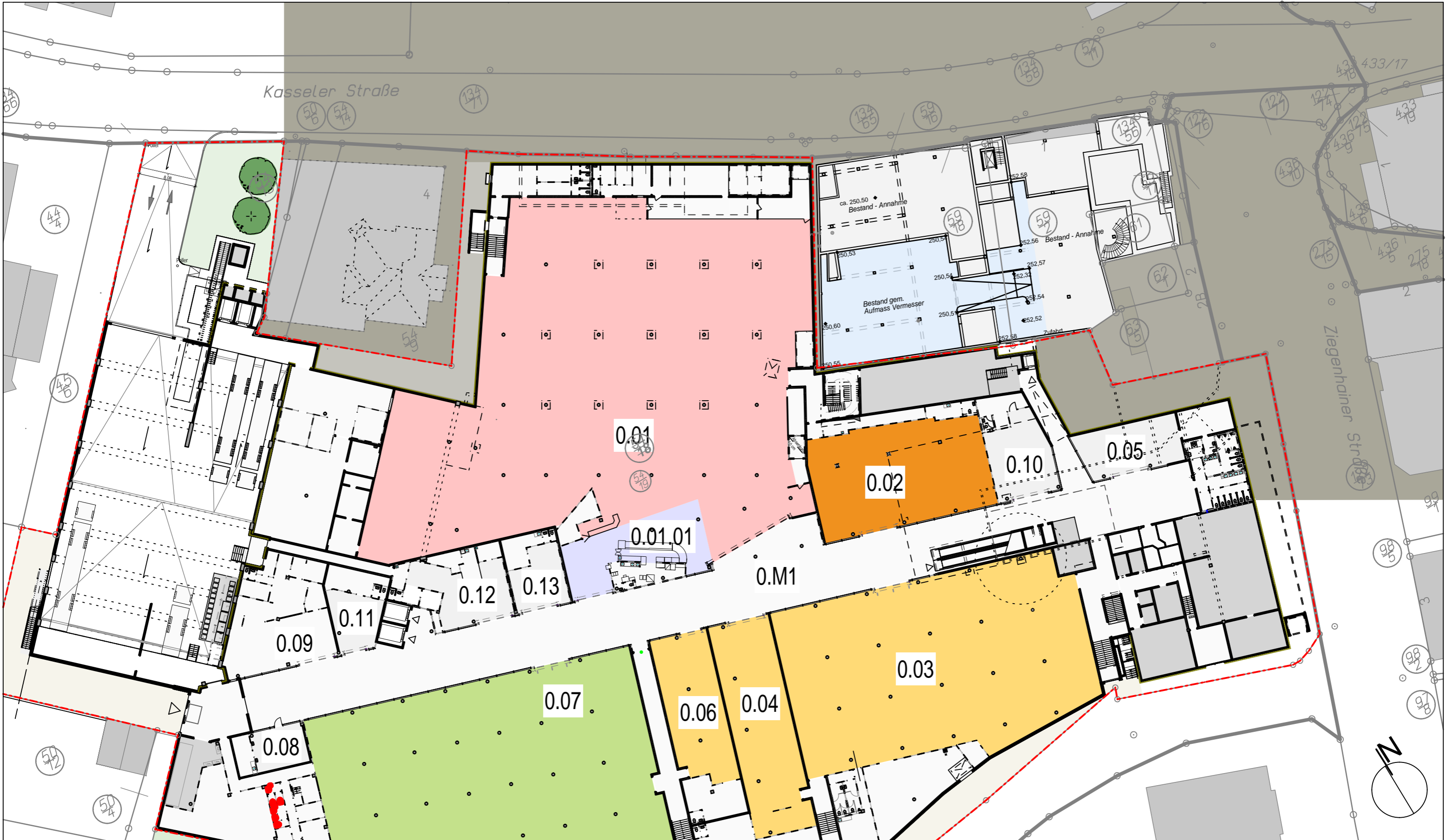
Nach Erreichen des Parkdecks mit dem PKW steht eine ausreichende Zahl (9) von behindertengerechten PKW-Parkplätzen zur Verfügung, die jeweils auch in der Nähe zu den o. g. Zugängen platziert sind.



## 3. Sanitärbereiche

In Ebene 0 (Mall) und in der Ebene 1 (Foodcourt) ist jeweils ein zentraler Service-Bereich für die Kunden des Einkaufszentrums vorgesehen mit getrennten WCs für Männer und Frauen. Dort integriert befindet sich auch eine barrierefreie und leicht erreichbare, rollstuhlgerechte Toilette für behinderte Menschen.

Kasseler Straße

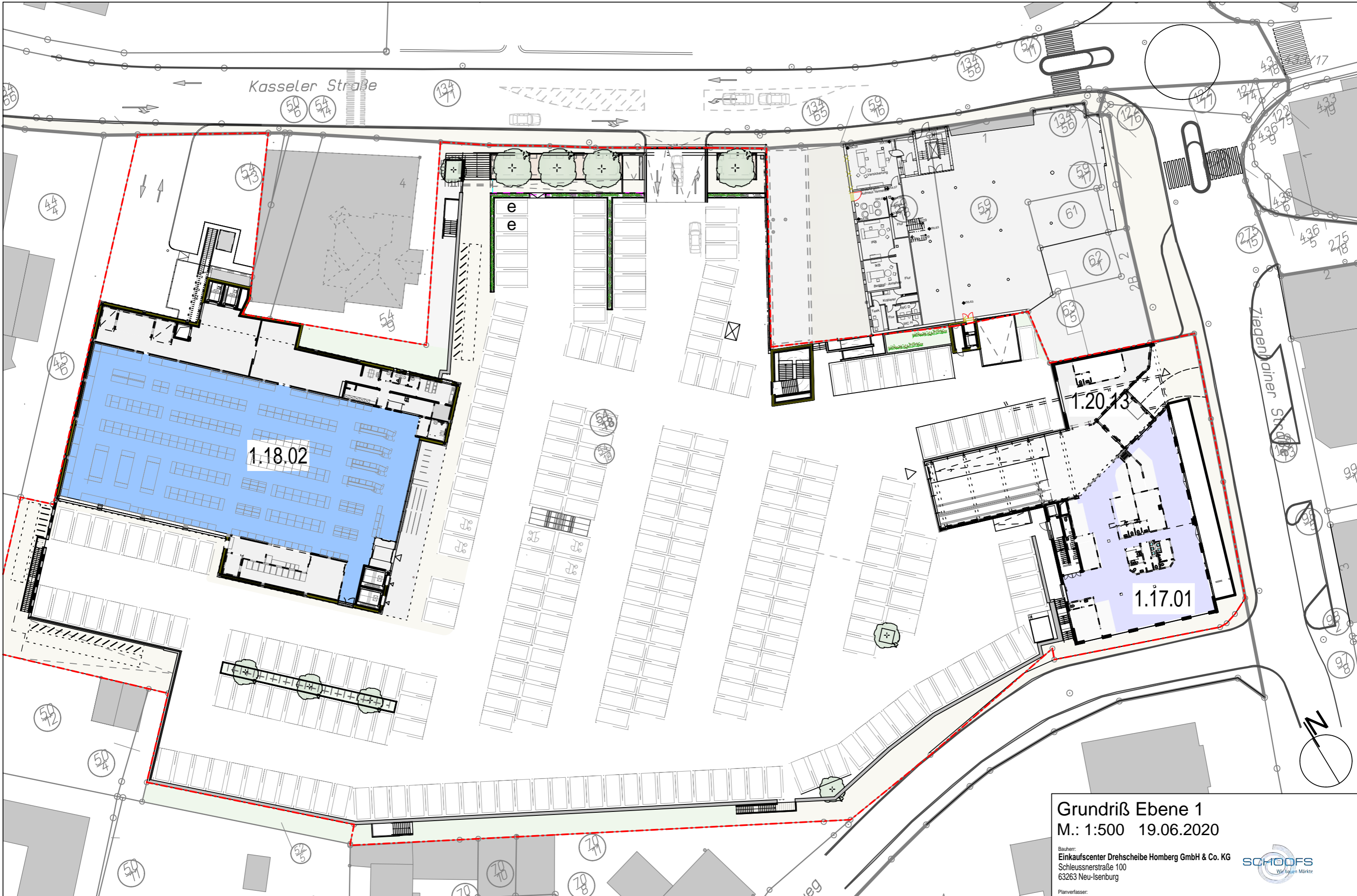


Grundriß Ebene 0  
M.: 1:500 19.06.2020

Bauherr:  
Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
Schleusnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
KuBuS  
generalplanung GmbH  
Altenberger Str.5  
35576 Wetzlar



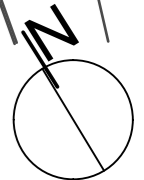


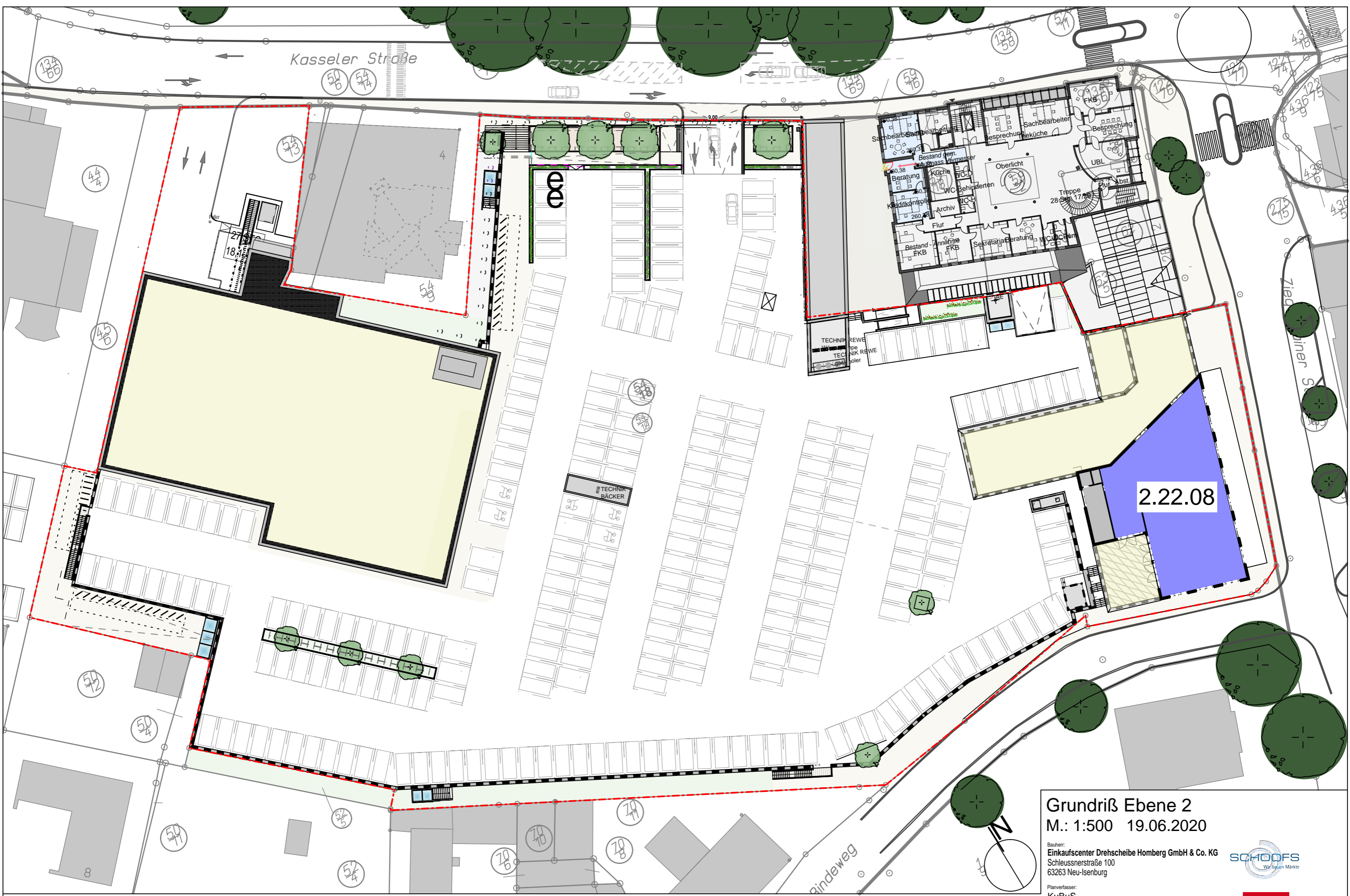
"DREHSCHIEBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundriß Ebene 1  
 M.: 1:500 19.06.2020

Bauherr:  
 Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
 Schleusserstraße 100  
 63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
 KuBuS  
 generalplanung GmbH  
 Altenberger Str.5  
 35576 Wetzlar





**Grundriß Ebene 2**  
 M.: 1:500 19.06.2020

Bauherr:  
 Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
 Schleusserstraße 100  
 63263 Neu-Isenburg

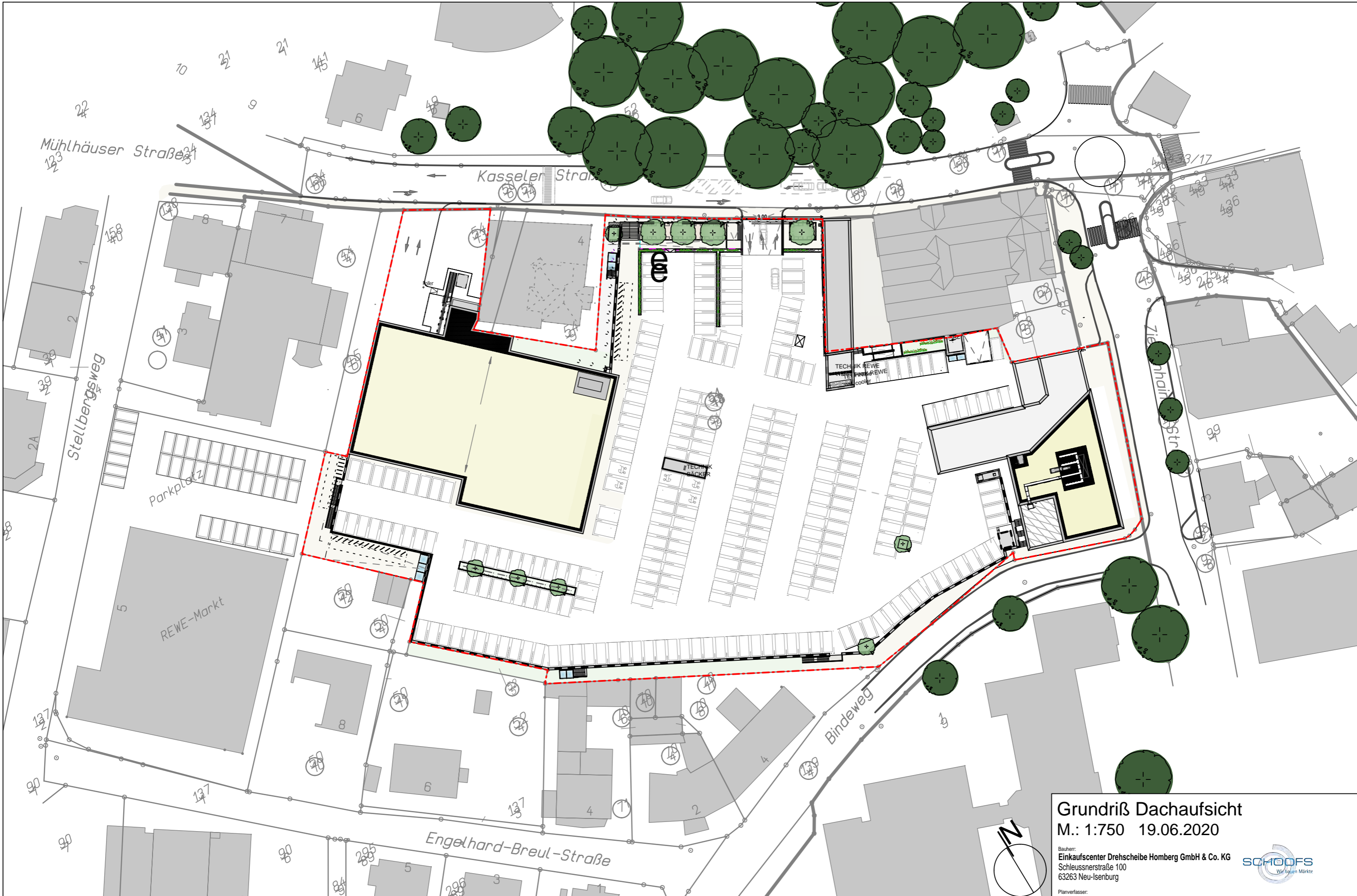
Planverfasser:  
 KuBus  
 generalplanung GmbH  
 Altenberger Str.5  
 35576 Wetzlar



"DREHSCHIEBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erchließungsplan







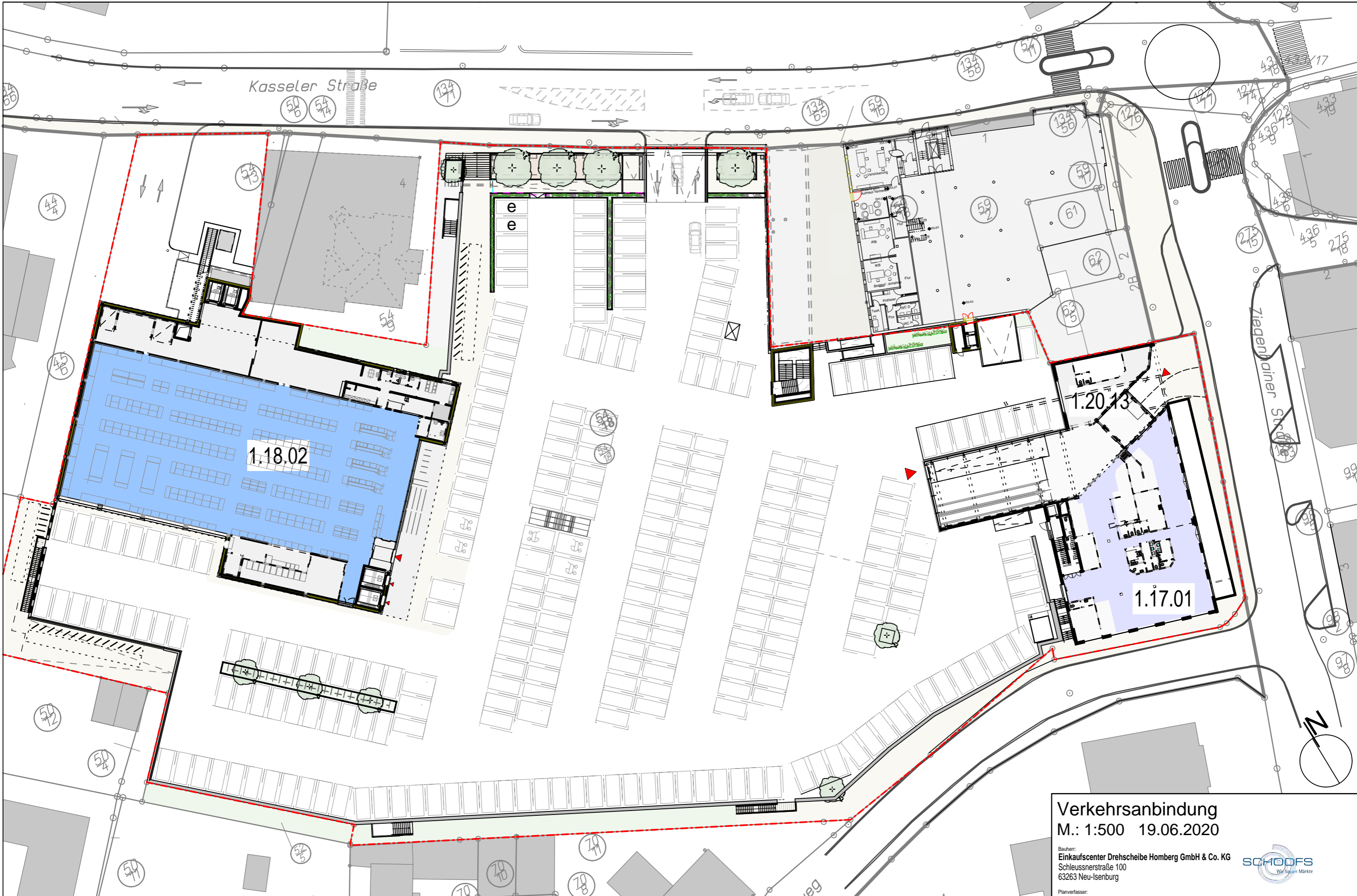
"DREHSCHIEBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erchließungsplan

Grundriß Dachaufsicht  
 M.: 1:750 19.06.2020

Bauherr:  
 Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
 Schleusserstraße 100  
 63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
 KuBus  
 generalplanung GmbH  
 Altenberger Str.5  
 35576 Wetzlar





"DREHSCHIEBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erschließungsplan

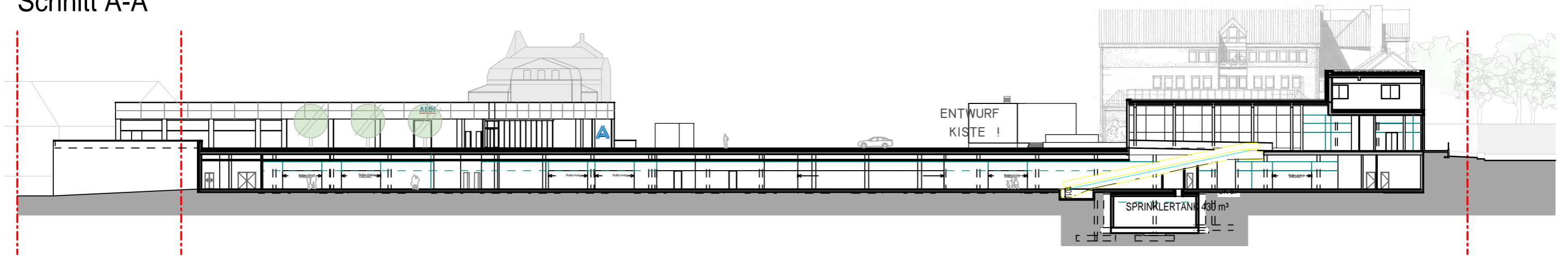
Verkehrsanbindung  
 M.: 1:500 19.06.2020

Bauherr:  
 Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
 Schleusserstraße 100  
 63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
 KuBus  
 generalplanung GmbH  
 Altenberger Str.5  
 35576 Wetzlar



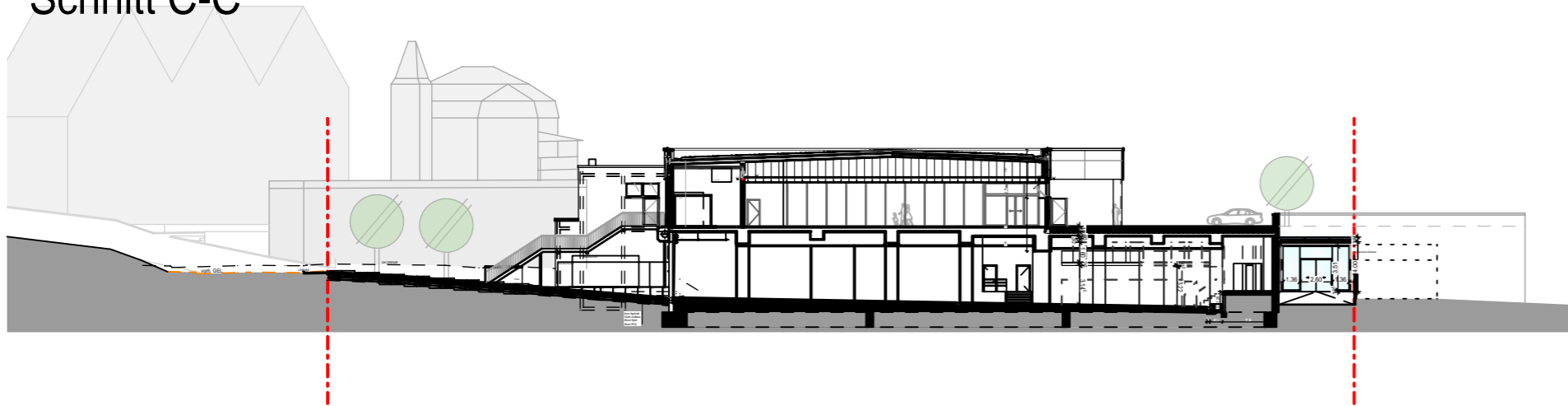
# Schnitt A-A



# Schnitt B-B



# Schnitt C-C

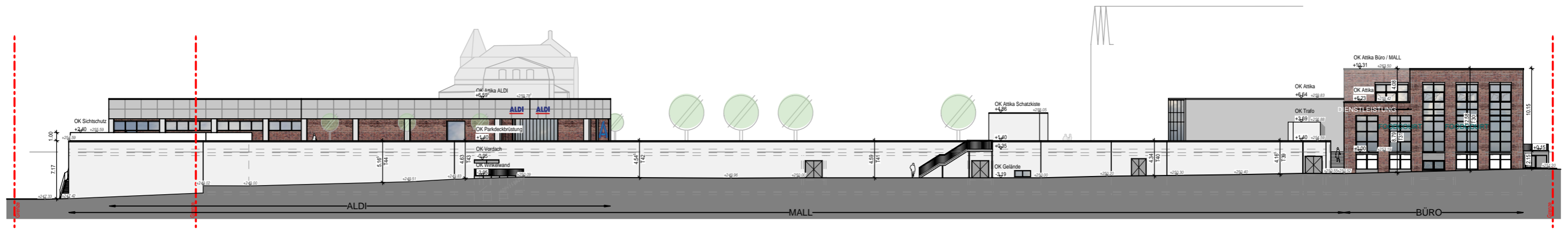


Schnitte AA, BB, CC  
M.: 1:500 19.06.2020

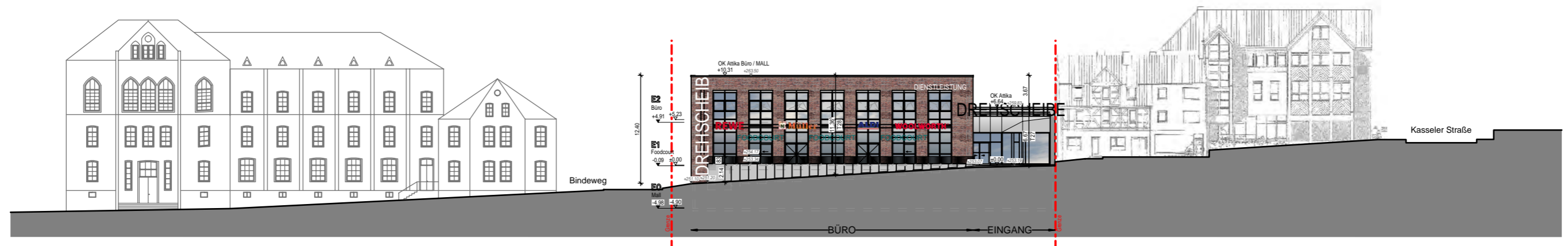
Bauherr:  
Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
KuBuS  
generalplanung GmbH  
Altenberger Str.5  
35576 Wetzlar

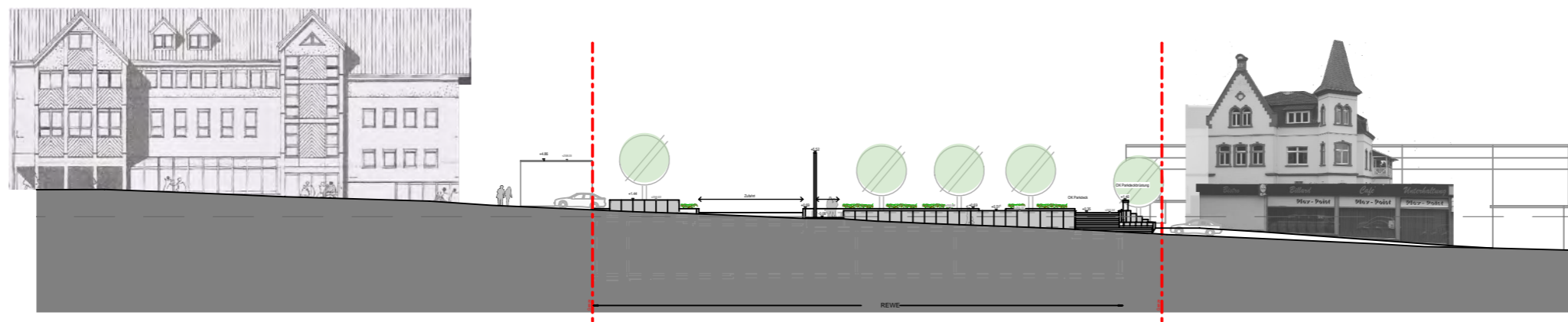




Ansicht Süd - Bindeweg



Ansicht Ost - Ziegenhainer Straße



Nord - Kasseler Straße

Ansichten Mall & Büro  
M.: 1:500 19.06.2020

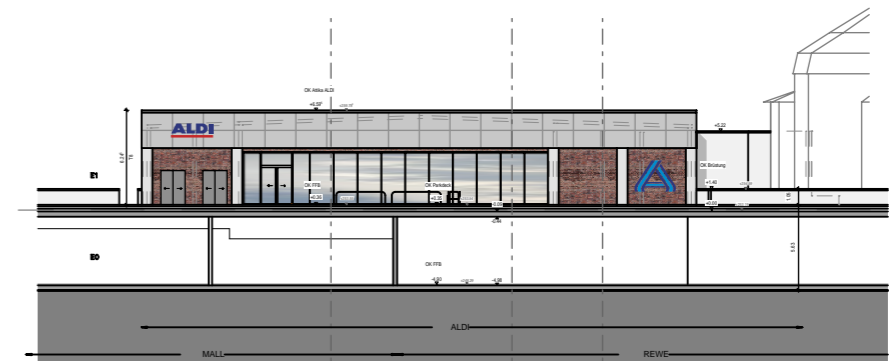
Bauherr:  
Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
KuBuS  
generalplanung GmbH  
Altenberger Str.5  
35576 Wetzlar

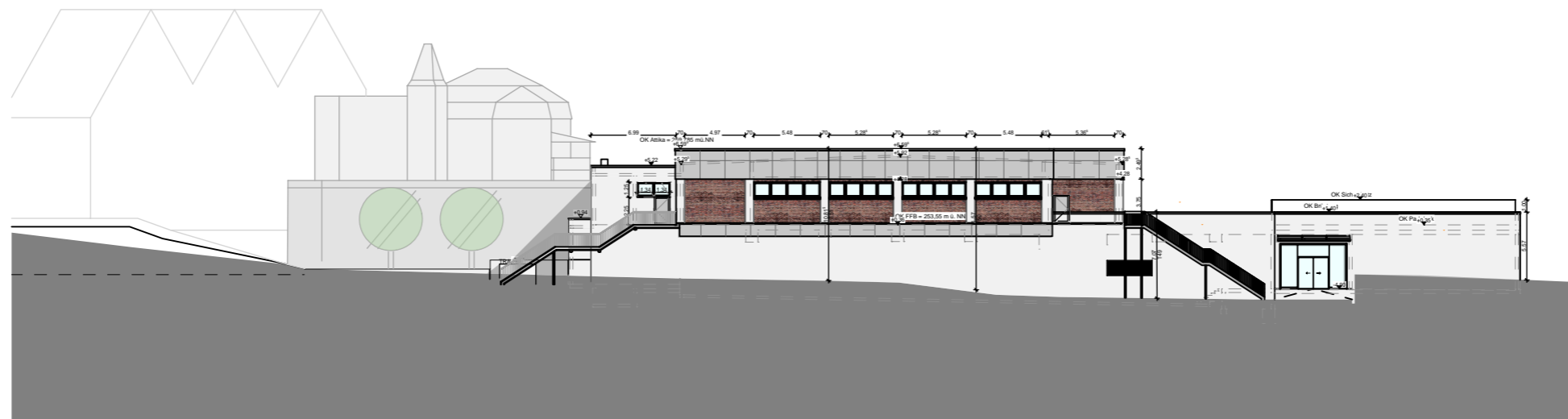




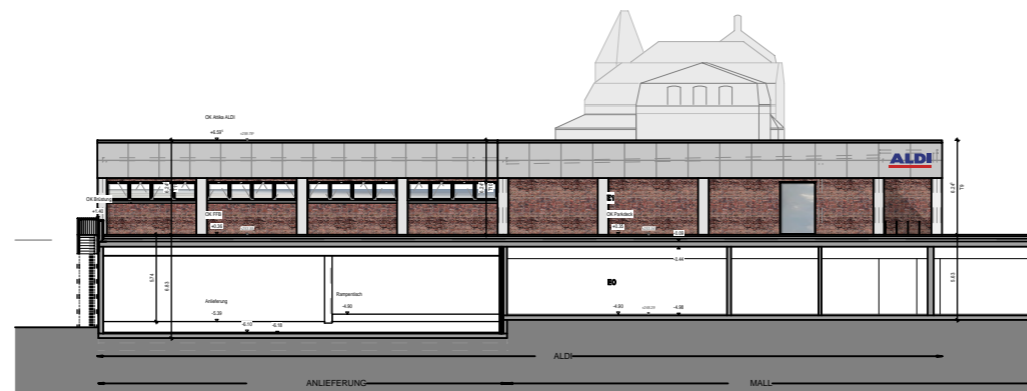
Ansicht Nord - Aldi



Ansicht Ost - Aldi



Ansicht West - Aldi



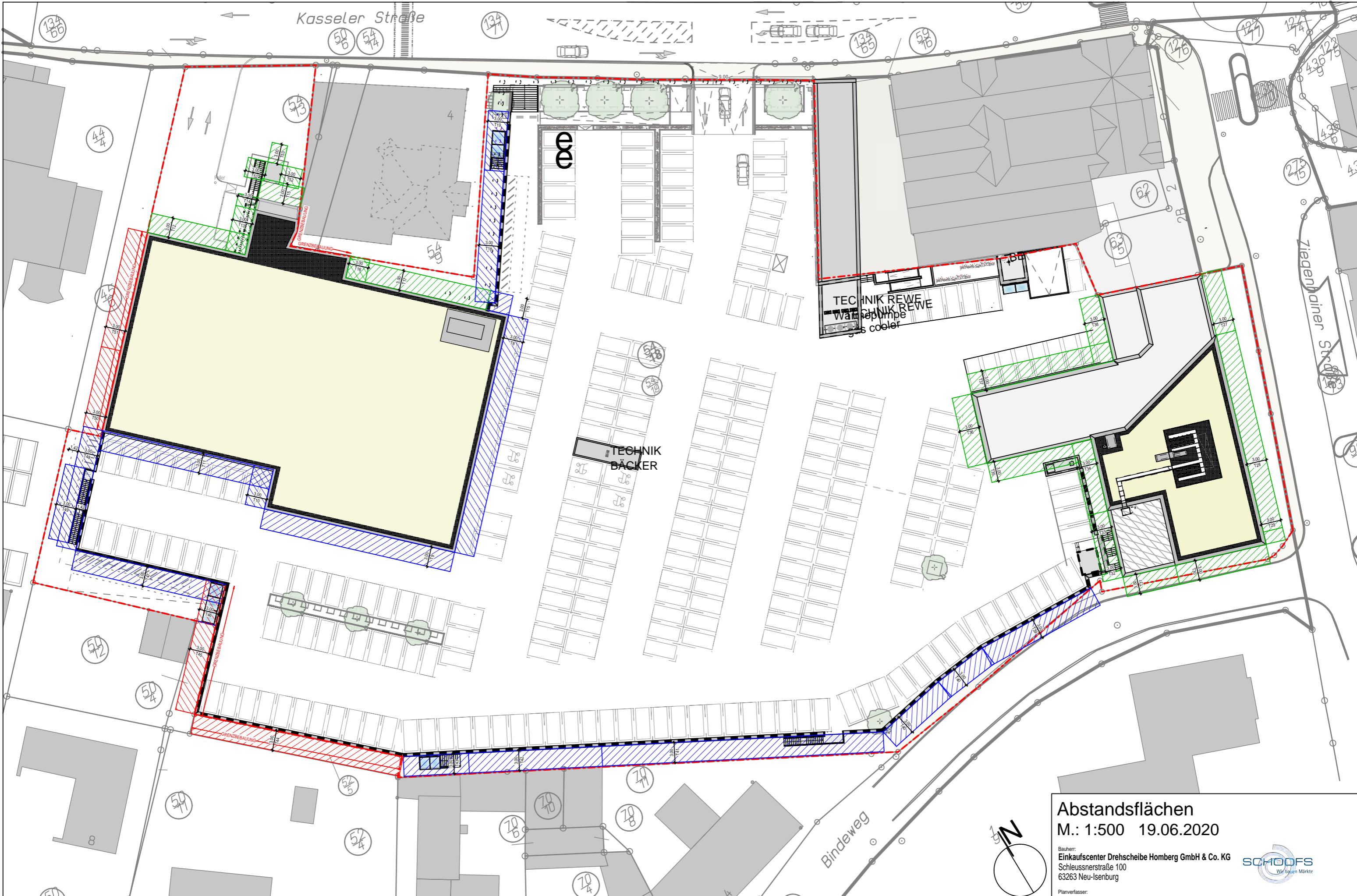
Ansicht Süd - Aldi

### Ansichten Aldi M.: 1:500 19.06.2020

Bauherr:  
Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
KuBuS  
generalplanung GmbH  
Altenberger Str.5  
35576 Wetzlar





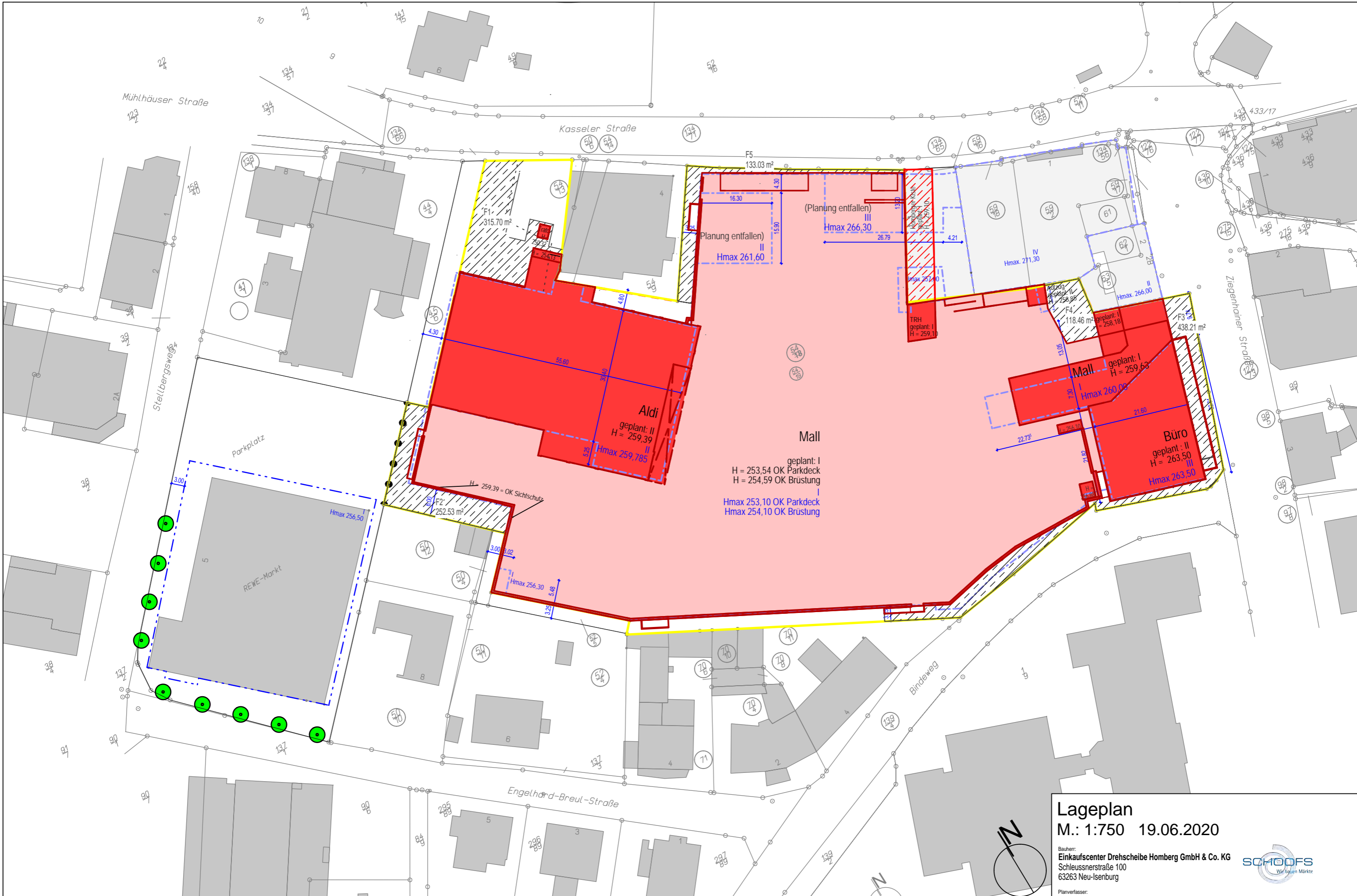
"DREHSCHIEBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erschließungsplan

**Abstandsflächen**  
 M.: 1:500 19.06.2020

Bauherr:  
 Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
 Schleusserstraße 100  
 63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
 KuBuS  
 generalplanung GmbH  
 Altenberger Str.5  
 35576 Wetzlar





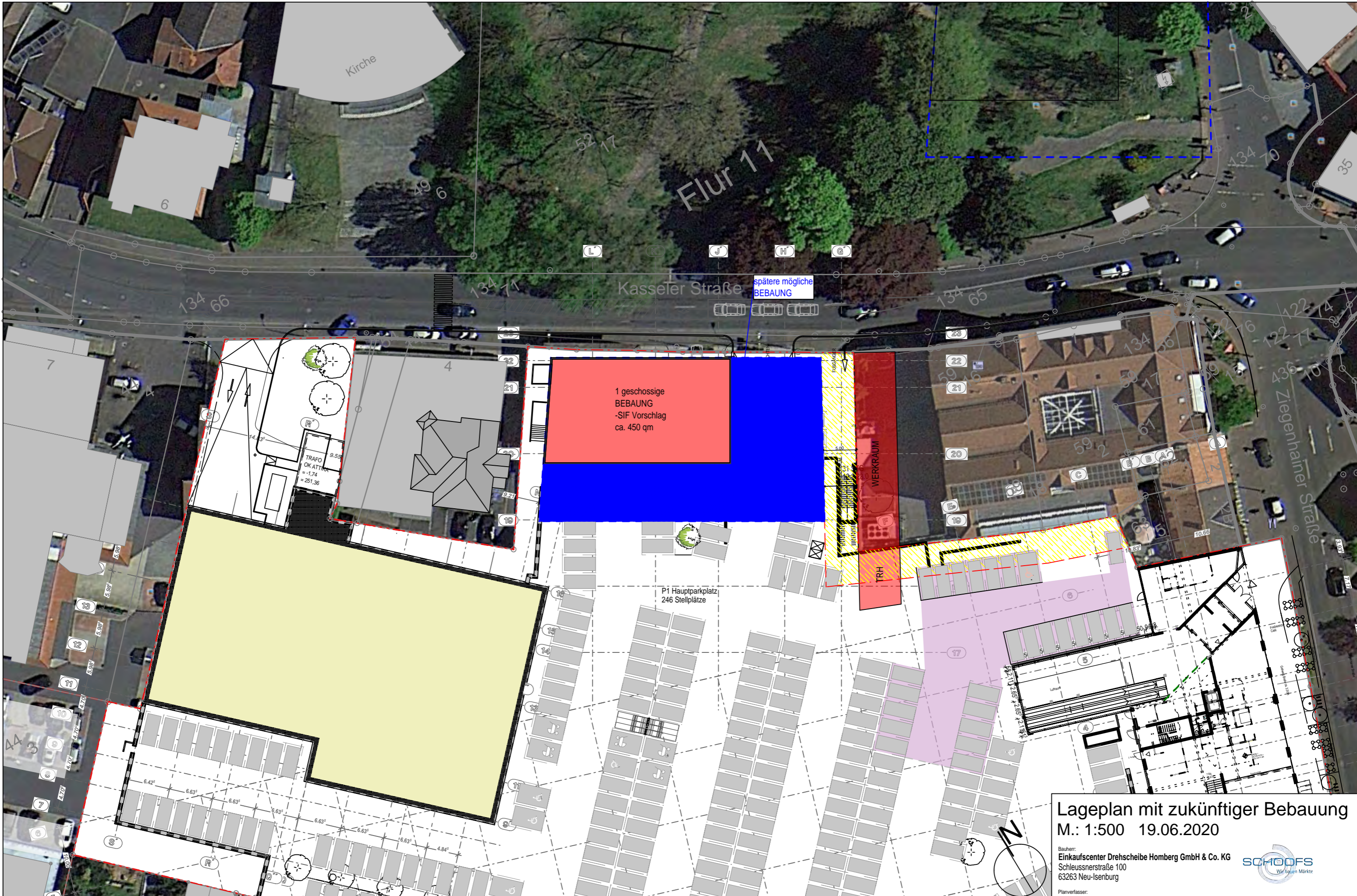
**Lageplan**  
 M.: 1:750 19.06.2020

Bauherr:  
**Einkaufszentrum DREHSCHIEBE Homberg GmbH & Co. KG**  
 Schleusserstraße 100  
 63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
**KuBuS**  
 generalplanung GmbH  
 Altenberger Str.5  
 35576 Wetzlar



**"DREHSCHIEBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erschließungsplan**



"DREHSCHIEBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan mit zukünftiger Bebauung  
 M.: 1:500 19.06.2020

Bauherr:  
 Einkaufszentrum DREHSCHIEBE Homberg GmbH & Co. KG  
 Schleusserstraße 100  
 63263 Neu-Isenburg



Planverfasser:  
 KuBus  
 generalplanung GmbH  
 Altenberger Str.5  
 35576 Wetzlar





Kasseler Straße von oben



Visualisierung 1 Kasseler Straße  
19.06.2020

Bauherr:  
Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg



Planverfasser:  
KuBuS  
generalplanung GmbH  
Altenberger Str.5  
35576 Wetzlar



"DREHSCHLEIBE" Homberg (Efze) Vorhaben- und Erchließungsplan



Kasseler Straße von unten

Visualisierung 2 Kasseler Straße  
19.06.2020

Bauherr:  
Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
KuBuS  
generalplanung GmbH  
Altenberger Str.5  
35576 Wetzlar





Visualisierung 3 Ziegenhainer Str.  
19.06.2020

Bauherr:  
Einkaufszentrum Drehscheibe Homberg GmbH & Co. KG  
Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg

Planverfasser:  
KuBuS  
generalplanung GmbH  
Altenberger Str.5  
35576 Wetzlar

