

„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 vorstadttypischen 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 m² Bruttogeschossfläche (BGF) vor.

Im zweigeschossigen Eingangsbauwerk an der Ziegenhainer Straße werden in der Ebene 1 ein Foodcourt mit insgesamt 4 Mieteinheiten und im Obergeschoss (Ebene2) 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-Diskounter direkt an das Stellplatzangebot des großen Parkdecks angebunden.

Für die handelsbezogene Verkaufsfläche sieht der derzeitige Bebauungsplan eine Obergrenze von 7.000 m² (VKF) bzw. inklusive weiterer Dienstleistungsbetriebe eine „Kundenwirksame Nutzfläche“ von 7.500 m² (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.

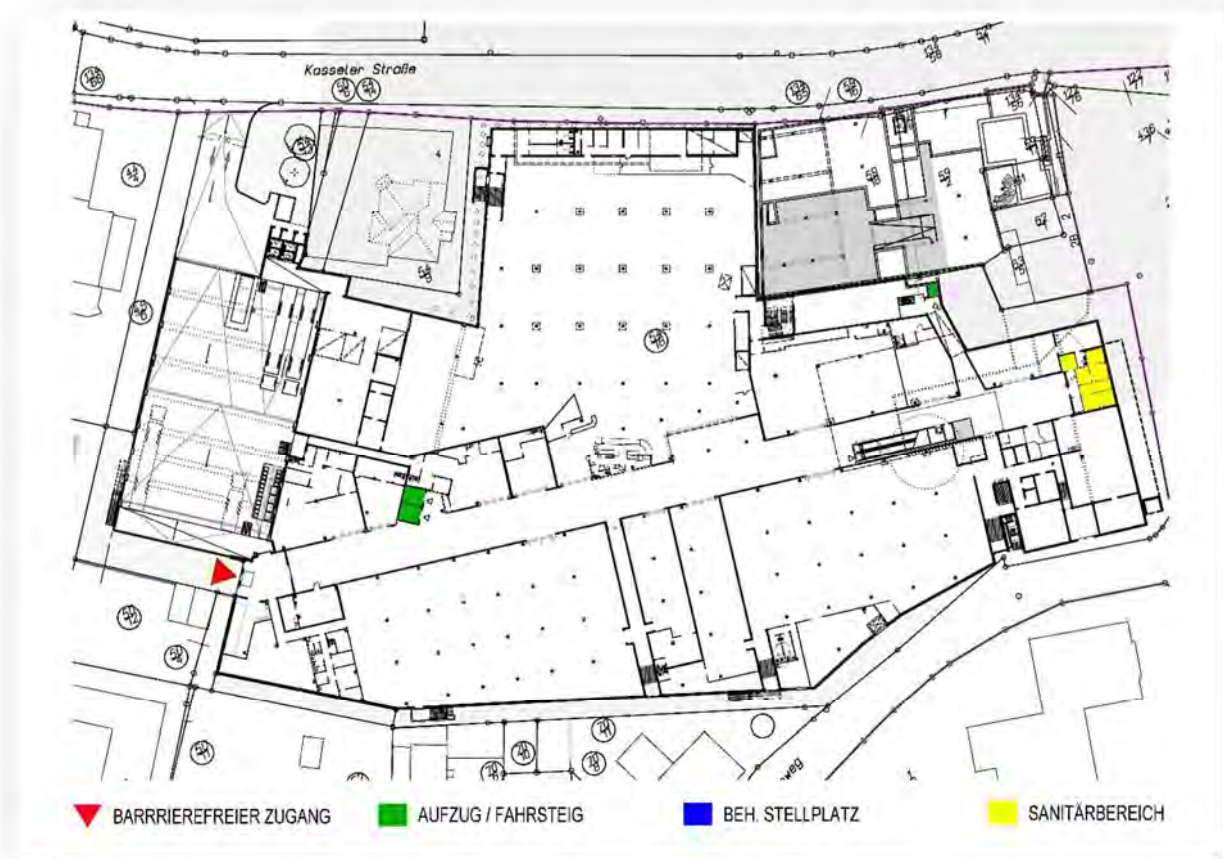
Auch die entstandenen Grenzbebauungen zu den Nachbarn Kasseler Straße 1 (KSK), Kasseler Straße 4 (Schoof Immobilien) und Kasseler Straße 7 (Walther) werden über Baulasten geregelt.



ANGABEN ZUR BARRIEREFREIHEIT:

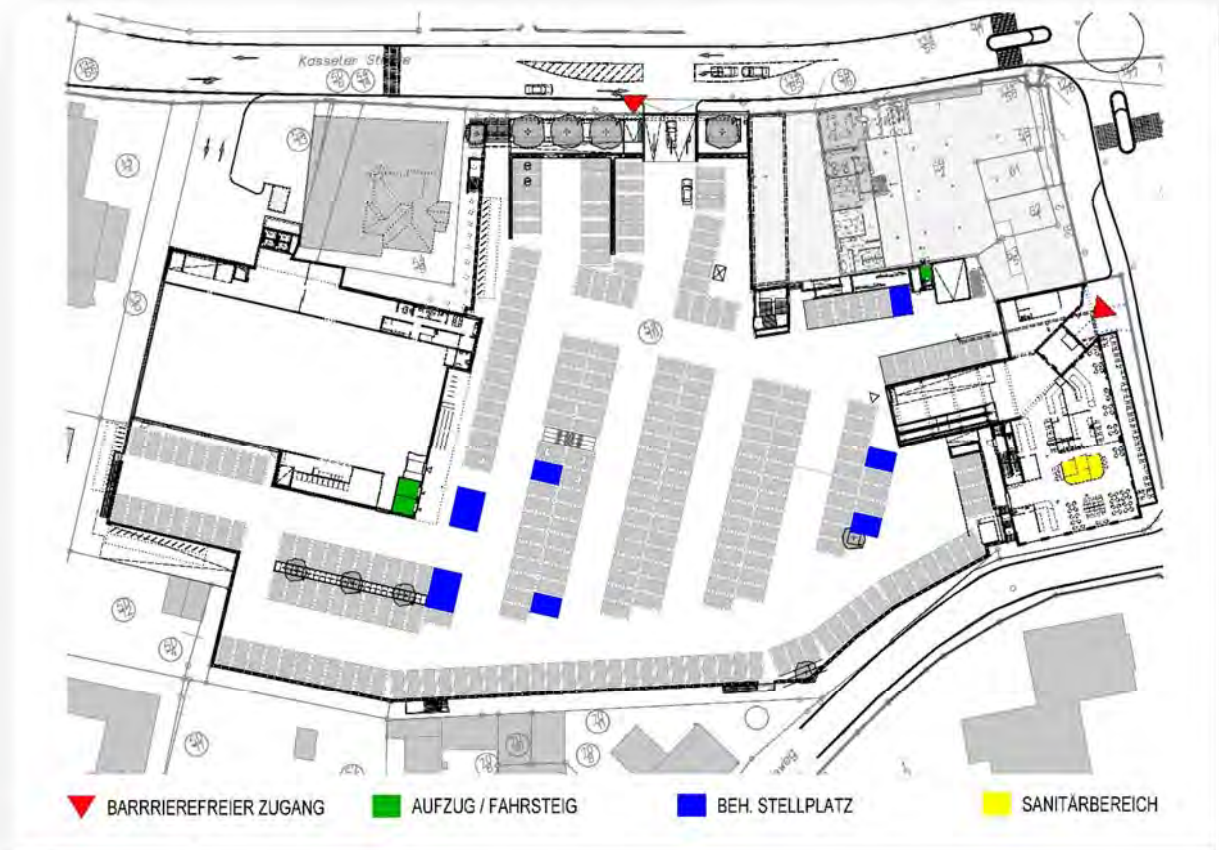
1. Äußere und innere Erschließung

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 Schalterhalle 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.