

„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)“

ENTWURF 22.03.2016



Leere Seite

„Drehscheibe“ Neues Einkaufen in Homburg (Efze)



Erläuterungsbericht

Mitten in Homburg (Efze), direkt an der Drehscheibe und am Eingang zur qualitativsten Fachwerk Altstadt wird auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Ulrich, dem Parkplatz der Kreissparkasse, der Kasseler Straße 5 und dem Eckhaus Ziegenhainer Straße/ Bindeweg ein neues Einkaufszentrum geplant. 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.

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 vorgesehene 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.



Im Rahmen der spezifischen Umgebung in der Homburger 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 Ziegenhainer Straße und Kasseler 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).

Ruhige Putzfassaden verbinden den Erweiterungsbau der Sparkasse mit dem vorhandenen. Fassaden mit Klinkeroptik prägen die Rahmen gebenden Baukörper mit Handelsinhalt an Kasseler und Ziegenhainer Straße und markieren deren Nutzung als Teile eines Ganzen.

Etwas „expressiver“ zeigt sich dagegen das „Tor“, der Eingang zum Objekt. Das markante Portal deutet sichtbar zum Eingang der Altstadt hin, zum „Marktplatz“ und erschließt dem Besucher ein attraktives großes Einkaufs-Zentrum, das sich nach unten dem Besucher öffnet, nach der eigentlichen Altstadt in der Zukunft wohl „zweitwichtigster“ Marktplatz der Stadt.

Die Erschließung des Objektes erfolgt über alle vier umgebenen Straßenseiten. Die PKW-Stellplätze (ca. 280) sind über die Kasseler Straße erschlossen. Die LKW-Andienung erfolgt ebenfalls über die Kasseler Straße, ohne das Rangierverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht. Die fußläufige Erschließung ist von allen vier Straßenseiten möglich. Der Haupteingang an der Ziegenhainer Straße ist dementsprechend architektonisch gestaltet. Der zweite Haupteingang befindet sich direkt am heutigen REWE Supermarkt, der zukünftig zu einem REWE Getränkemarkt umfunktioniert wird. Hier stehen dem Kunden rd. 40 weitere Stellplätze zur Verfügung. Untergeordnete fußläufige Anbindungen sind von der Kasseler Straße und dem Bindeweg her möglich.

Für das Einkaufszentrum sieht die Planung ca. 15.750 m² Bruttogeschossfläche (BGF) vor. Hierbei entfallen ca. 1.150 m² BGF auf den Erweiterungsbau der Sparkasse an der Kasseler Straße mit Büroflächen.

Im westlichen Baukörper an der Kasseler Straße befinden sich im Erdgeschoss Verkauf- oder Dienstleistungsflächen und im Obergeschoss Büro- oder Dienstleistungsflächen (270 m² BGF).

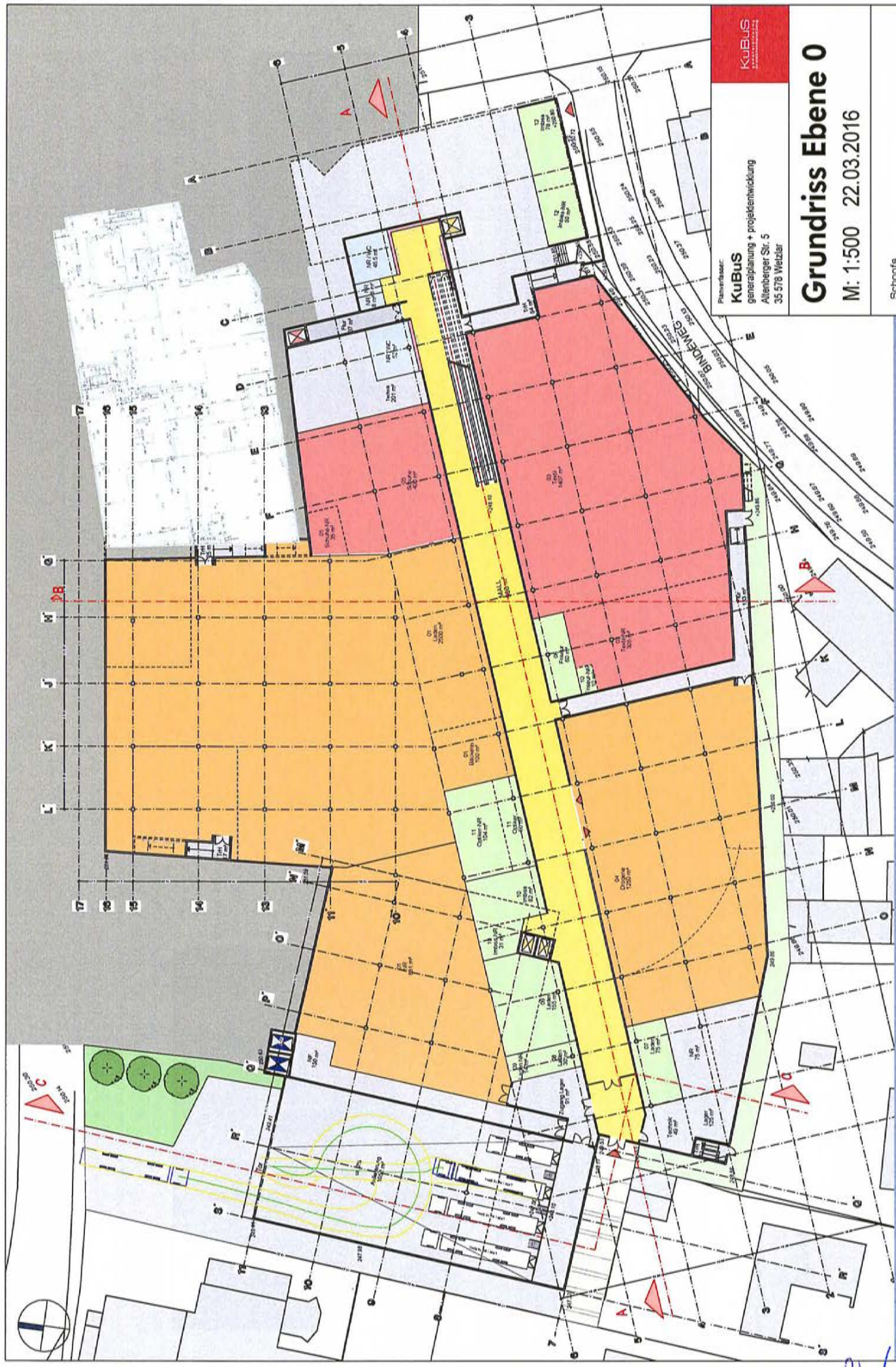
Im zweigeschossigen Eingangsbauwerk an der Ziegenhainer Straße werden im Obergeschoss ebenfalls Büroflächen im Umfang von ca. 230 m² BGF Büro- oder Dienstleistungsflächen vorgesehen.

Für Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen verbleiben somit insgesamt ca. 14.100 m² BGF. In dieser Fläche sind neben den geplanten 7.000 m² Verkaufsflächen zzgl. 500 m² Gastronomie- und Dienstleistungsfläche auch die Mall (ca. 1.150 m²), der Anlieferbereich (ca. 1.050 m²), Lager- und Technikflächen, Nebenräume und Verkehrsflächen (u.a. Treppenhäuser und Fluchtwege) und Servicebereiche für Kunden und Mitarbeiter enthalten. Zudem sind Konstruktionsflächen in Höhe von ca. 5 - 10 % in Abzug zu bringen.



Darüber hinaus sieht die Planung auch Anpassungs- und Erweiterungsmöglichkeiten vor, um auf sich ergebenden Anforderungen der kommenden Jahrzehnte reagieren zu können. Hier muss für veränderte Flächenaufteilungen und -zuschnitte ausreichend Spielraum mitgedacht werden, der beispielsweise im Bereich weiterer Büroflächen auch jederzeit umsetzbar wäre. Eine Erweiterung der handelsbezogenen Verkaufsfläche über das vereinbarte Maß von 7.000 m² Verkaufsfläche bzw. der 7.500 m² kundenzirksame Nutzfläche hinaus bedarf jedoch einer Änderung des Bebauungsplans. Das äußere Erscheinungsbild des Objektes wird sich angemessen und qualitativ in die Umgebung einfügen. Fassaden und Dachgestaltung befinden sich in enger Abstimmung mit den Vertretern des Denkmalschutzes.

Die Darstellungen in den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, soweit sie die innere Aufteilung der einzelnen Vorhaben betrifft, rein informativ und werden nicht Inhalt der Festsetzungen und Regelungen. Dies betrifft auch das in den Plänen dargestellte Technik-Gebäude südlich des Sparkassen-Neubaus, auf das ggf. verzichtet werden kann.



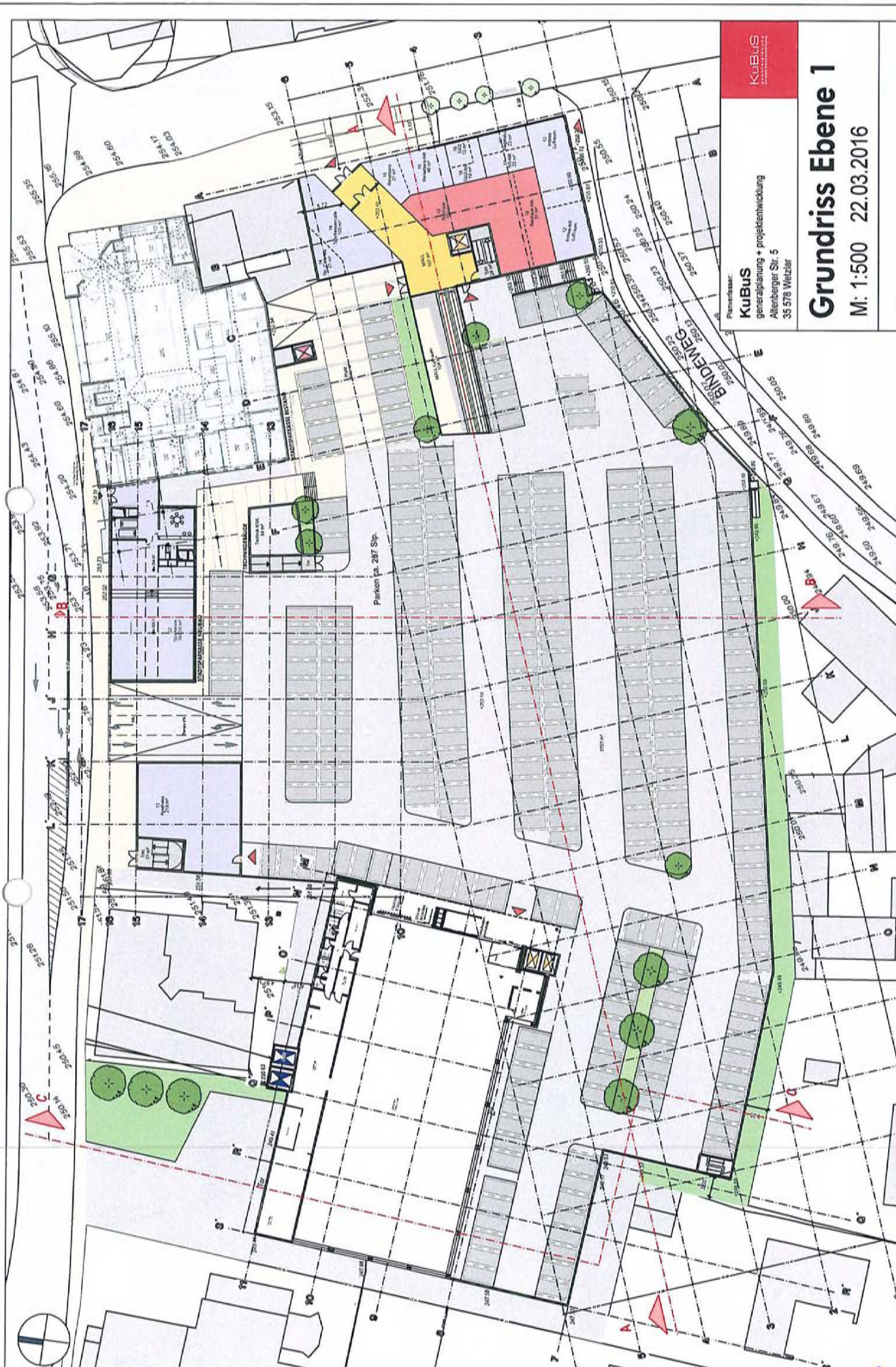

KuBus
 generierplanung + projektwicklung
 Altenberger Str. 5
 35 578 Wetzlar

Grundriss Ebene 0

M: 1:500 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 69263 Neu-Isenburg
SCHOOFS
 Wir bauen Märkte

Handwritten signature and number: *[Signature]* 26




KuBus
 generalplanung + projektkentwicklung
 Allenberger Str. 5
 35 578 Weizlar

Grundriss Ebene 1
 M: 1:500 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 63263 Neu-Isenburg

SCHOOFS
 Wir bauen Märkte

DREHSCHLEIBE - HOMBERG (EFZE)



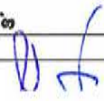

KuBus
 generalplanung + projektiwicklung
 Allenberger Str. 5
 35 578 Wehlar

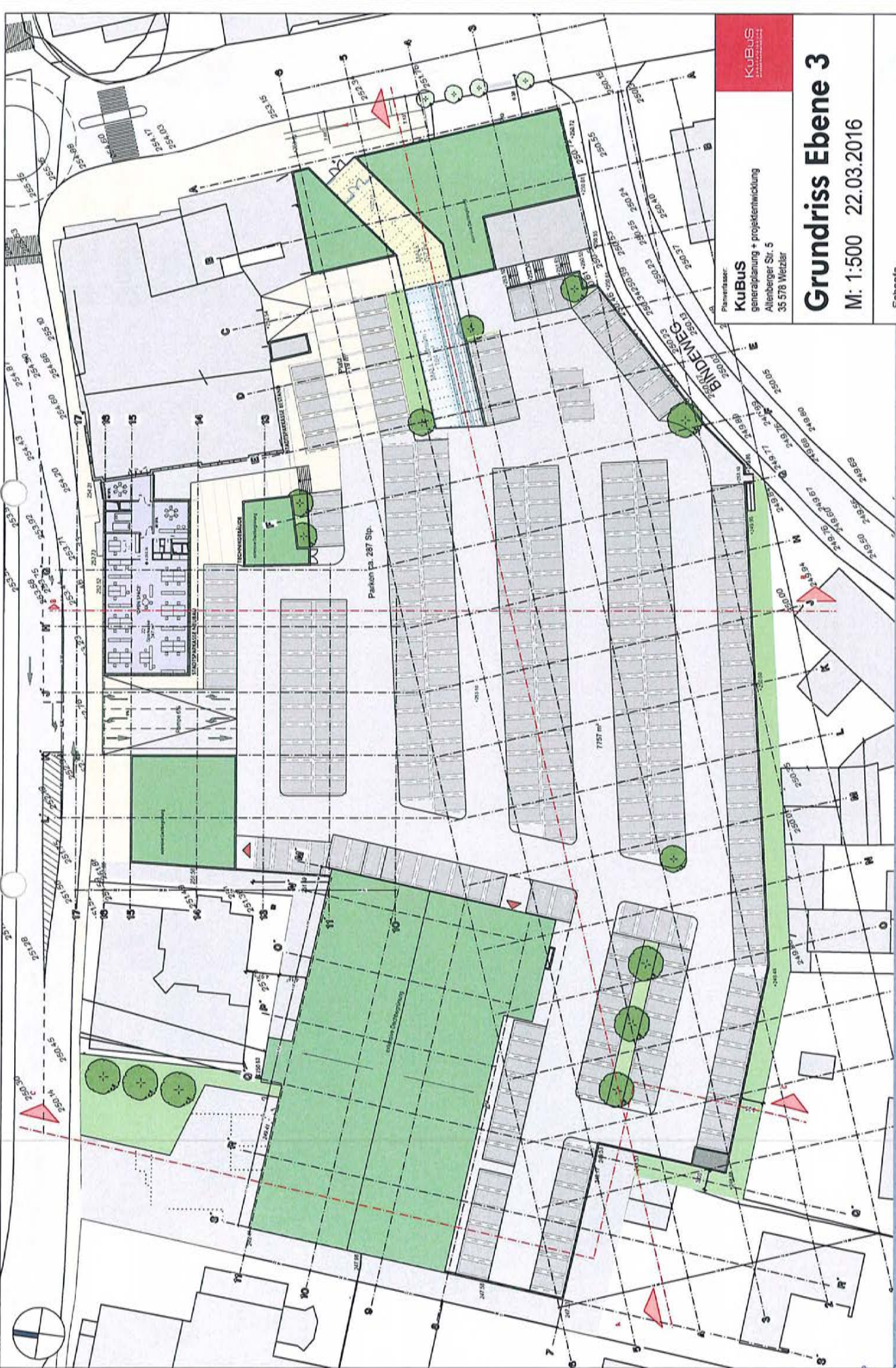
Grundriss Ebene 2

M: 1:500 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemenstraße 20
 69263 Neu-Isenburg

SCHOOFS
 Wir bauen Märkte


 28



Planverfasser:
KuBus
 generalplanung + projekterwicklung
 Altenberger Str. 5
 35 578 Weizlar

Grundriss Ebene 3
 M: 1:500 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 63263 Neu-Isenburg

DREHSCHLEIBE - HOMBERG (EFZE)
SCHOOFS
 Wir bauen Märkte






KuBus
 generierplanung + projektiwicklung
 Altenberger Str. 5
 35 578 Wehlar

Dachaufsicht
 M: 1:500 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 69263 Neu-Isenburg
SCHOOFS
 Wir bauen Märkte

DREHSCHLEIBE - HOMBERG (OFZE)

20
 10



Planverfasser:
KuBus
 generalplanung + projektwentwicklung
 Altenberger Str. 5
 35 578 Weizlar

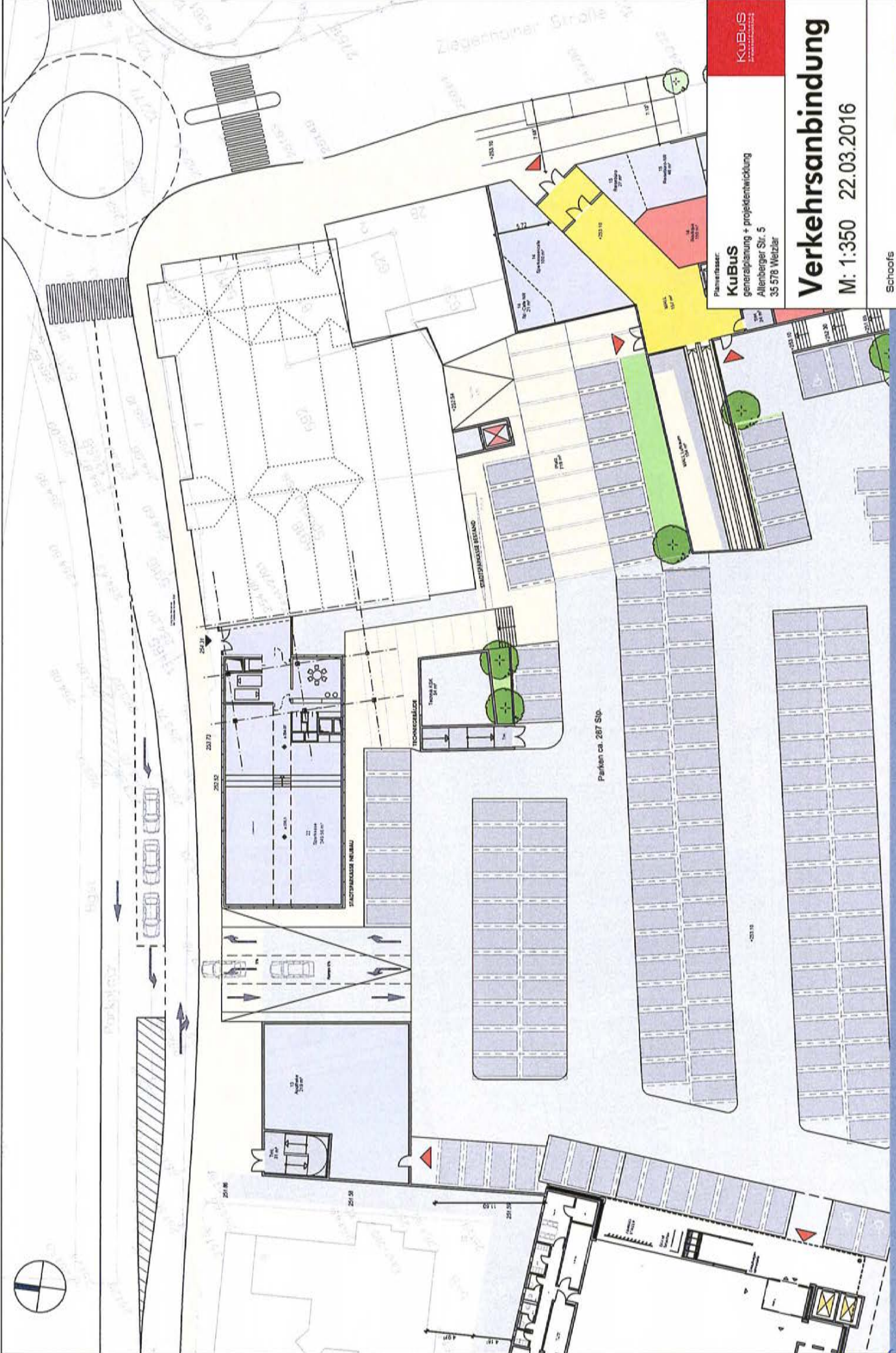



Dachaufsicht

M: 1:750 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 63263 Neu-Isenburg

DREHSCHEIBE - HOMBERG (EFZE)




 KUBUS
 generierplanung + projekterweiterung
 Allenberger Str. 5
 35 578 Weitzlar

Verkehrsanbindung

M: 1:350 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 69263 Neu-Isenburg
SCHOOFS
 Wir bauen Märkte

Handwritten blue marks: a checkmark and the number '22'.



Planverfasser:
KuBus
generalplanung + projektsentwicklung
Allerberger Str. 5
35 578 Weitzlar



Verkehrsanbindung

M: 1:1000 22.03.2016

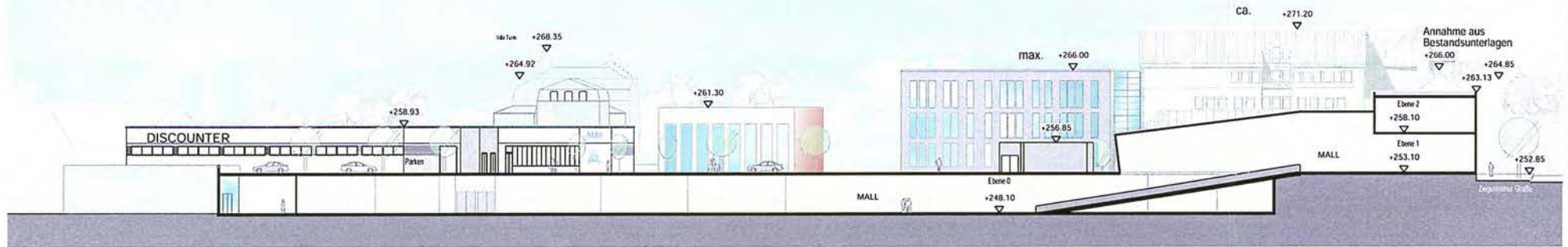
Schoofs
Immobilien GmbH Frankfurt
Siemensstraße 20
63263 Neuland-Isenbürg

SCHOOFS
Wir bauen Märkte

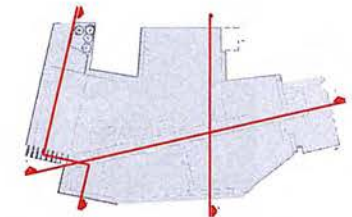
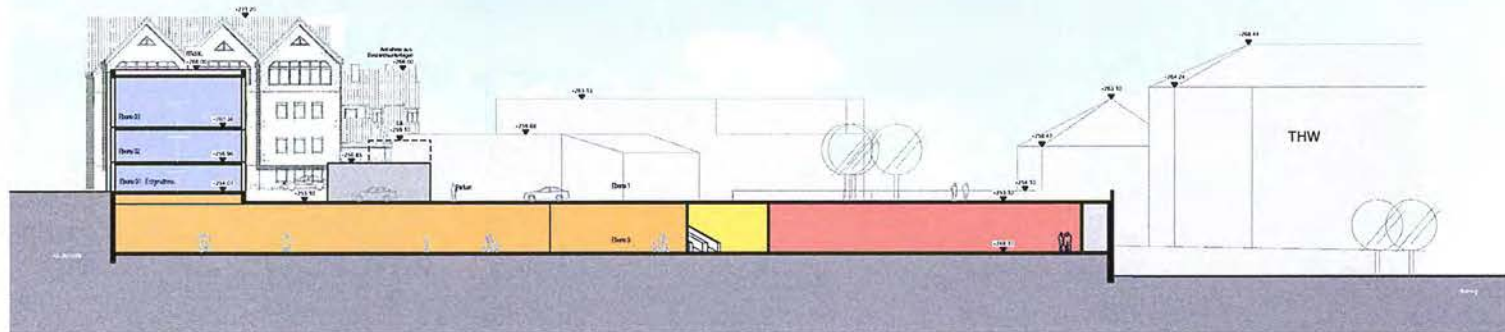
DREHSCHLEIBE - HOMBERG (EFZE)

Handwritten blue scribbles at the bottom right corner of the page.

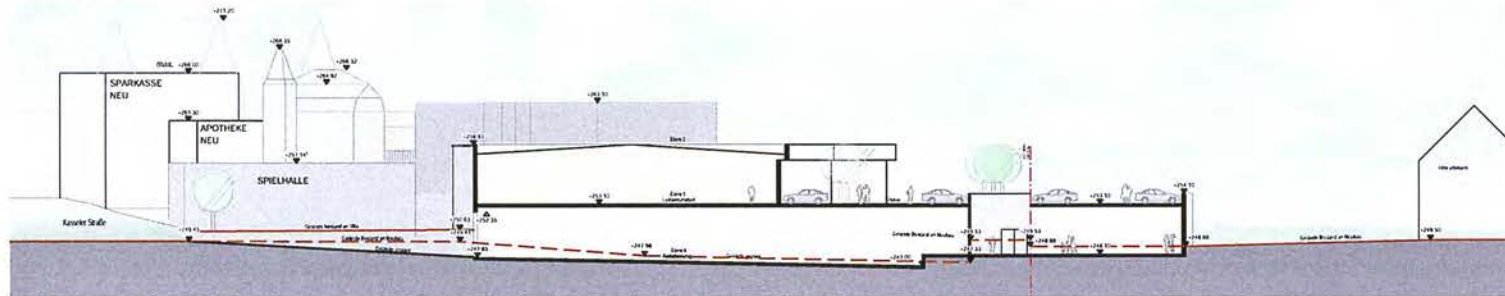
Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC



Planverfasser:
KuBuS
 generalplanung + projektentwicklung
 Altenberger Str. 5
 35 578 Wetzlar

Schnitt AA, BB & CC
 M: 1:500 22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 63263 Neu-Isenburg

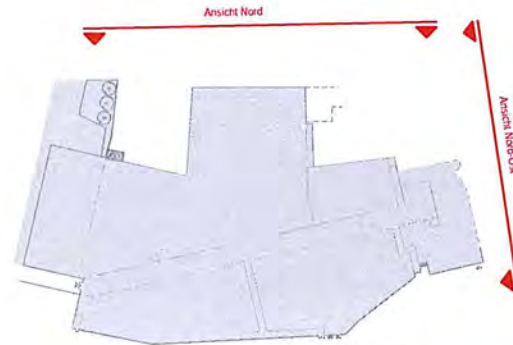
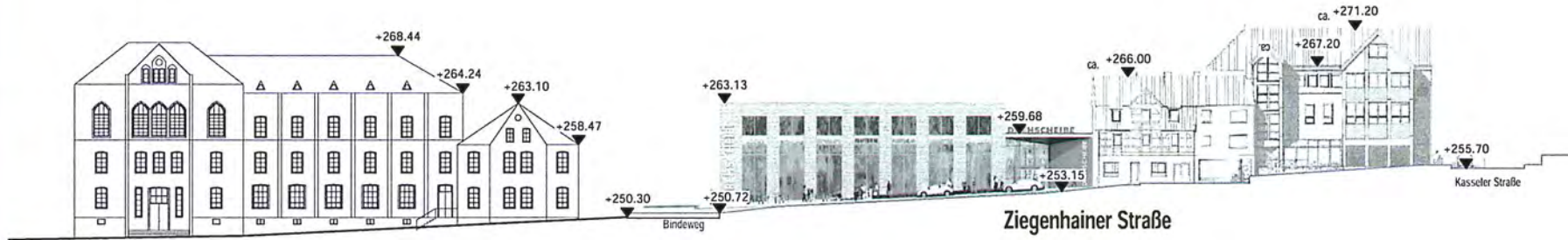
SCHOOFS
 Wir bauen Märkte

07/24

Ansicht Nord



Ansicht Ost

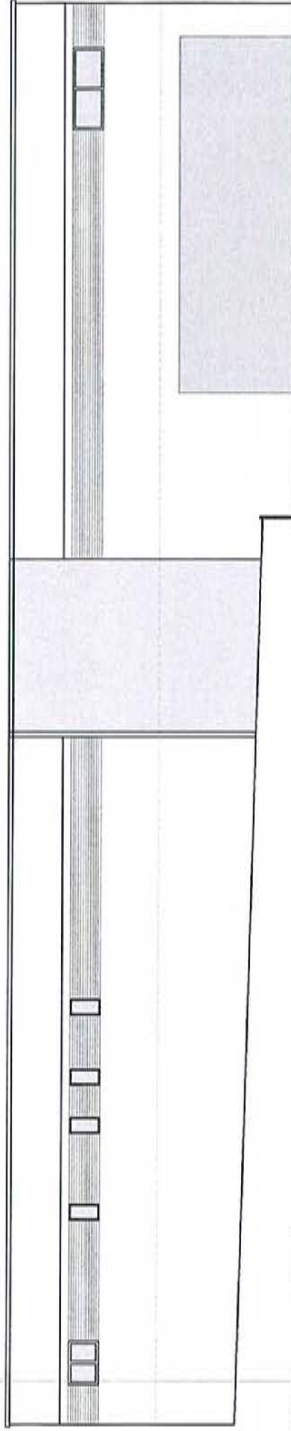


<p>Planverfasser: KuBus generalplanung + projektentwicklung Altenberger Str. 5 35 578 Wetzlar</p>	<p>KuBUS <small>PROJEKTENTWICKLUNG</small></p>
<h2>Ansichten Nord & Ost</h2> <p>M: 1:500 22.03.2016</p>	
<p>Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt Siemensstraße 20 63263 Neu-Isenburg</p>	<p>SCHOOFS <small>Wir bauen Märkte</small></p>

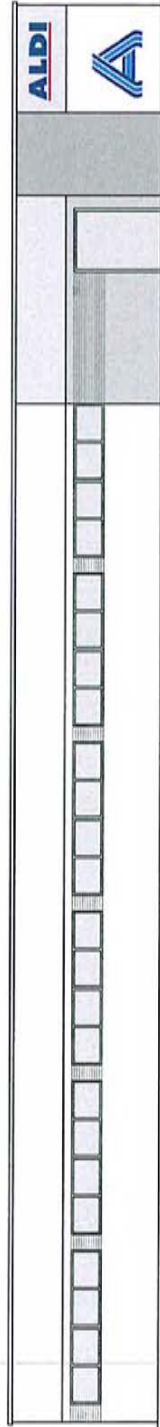
DREHSCHLEIBE - HOMBERG (EFZE)

2017

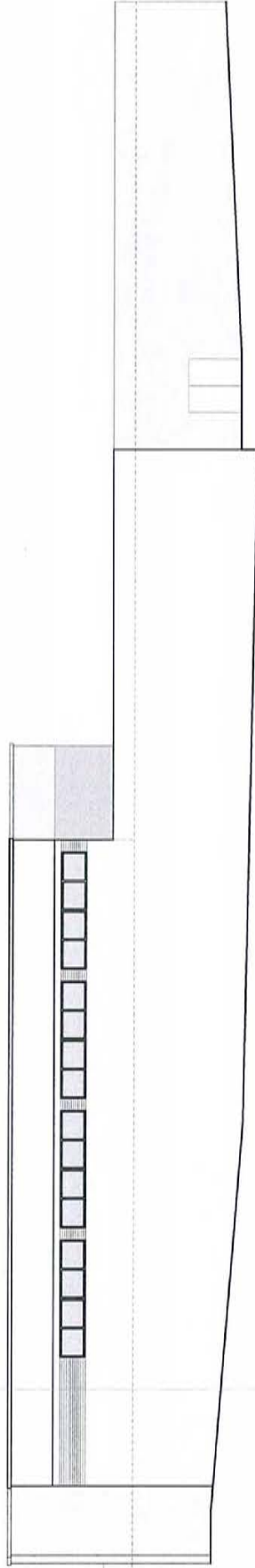
Ansicht ALDI von Norden



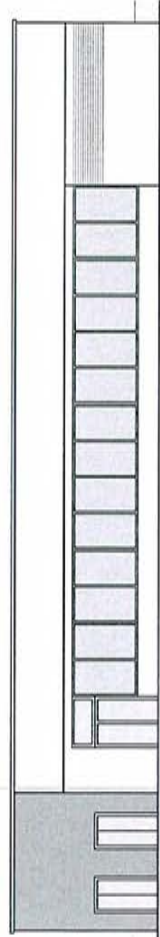
Ansicht ALDI von Süden



Ansicht ALDI von Westen



Ansicht ALDI von Osten



Planverfasser:

KuBus

generierung + projektwicklung
Altenberger Str. 5
35 578 Weizlar

KUBUS
KUBUS

Ansichten ALDI

M: 1:200 22.03.2016

Schoofs
Immobilien GmbH Frankfurt
Siemensstraße 20
63263 Neu-Isenburg

SCHOOFS

Wir bauen Märkte



EBENE 1 ERDGESCHOSS



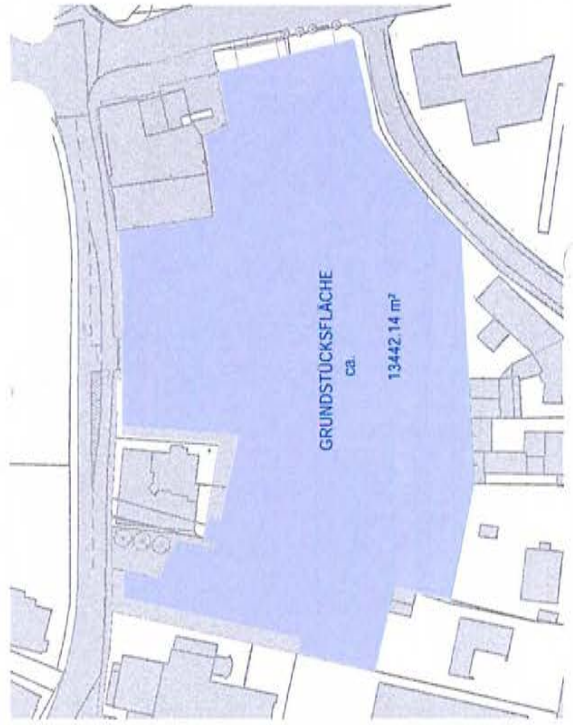
EBENE 2 DACHGESCHOSS



EBENE 0 UNTERGESCHOSS



GRUNDSTÜCKSFÄCHE-GEPLANT



BGF BERECHNUNG

BGF E0_UG = 11.034 m²
 BGF E1_EG = 3.269 m²
 BGF E2_DG = 1.079 m²
 BGF E2_DG = 377 m²
BGF GESAMT = 15.759 m²

GF = 11.847 m²
 GRZ = 0,88
 GFZ = 1,17

Planverfasser:
KuBUS
 generalplanung + projektentwicklung
 Altenberger Str. 5
 35 578 Wetzlar



BGF Pläne

M: 1:1500

22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 63263 Neu-Isenburg

SCHOOFS
 Wir bauen Märkte



Planverfasser:

KuBus

generierplanung + projekentwicklung

Altenberger Str. 5

35 518 Wetzlar

KUBUS
KUNSTPLANUNG

Visualisierung

22.03.2016

Schoofs

Immobilien GmbH Frankfurt

Siemensstraße 20

63263 Neu-Isenburg

SCHOOFS

Wir bauen Märkte



Kasseler Strasse

Planverfasser:

KuBus

generellplanung + projektentwicklung
Altenberger Str. 5
35 578 Weizlar

KUBUS
KUBUS ARCHITECTURE

Visualisierung

22.03.2016

Schoofs
Immobilien GmbH Frankfurt
Siemensstraße 20
63283 Neu-Isenburg

SCHOOFS

Wir bauen Märkte



Kasseler Strasse

DREHSCHWEIBE - HOMBERG (EFZE)

Planverfasser:
KuBus
 generierplanung + projektenwicklung
 Altenberger Str. 5
 35 578 Wetzlar



Visualisierung

22.03.2016

Schoofs
 Immobilien GmbH Frankfurt
 Siemensstraße 20
 63263 Neu-Isenburg

SCHOOFS
 Wir bauen Märkte

M + 1.2



Ziegenhainer Strasse

Planverfasser:

KuBus

Generalplanung + projektkentwicklung
Altenberger Str. 5
35 578 Wetzlar

KUBUS
KUBUS ARCHITECTURE

Visualisierung

22.03.2016

Schoofs
Immobilien GmbH Frankfurt
Siemensstraße 20
603263 Neu-Isenburg

SCHOOFS

Wir bauen Märkte

Handwritten initials: a circle with a dot, 'F', and 'm'.



Stellbergsweg

Planverfasser:

KuBUS

generierung + projektsentwicklung

Allenberger Str. 5

35 578 Wetzlar

KuBUS
Kommunikationssysteme

Visualisierung

22.03.2016

Schoofs
Immobilien GmbH Frankfurt
Siemensstraße 20
63263 Neu-Isenburg

SCHOOFS

Wir bauen Märkte

leere Seite