

BEBAUUNGSPLAN NR. 128
„Bahnhofstraße / Basler Straße“, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG



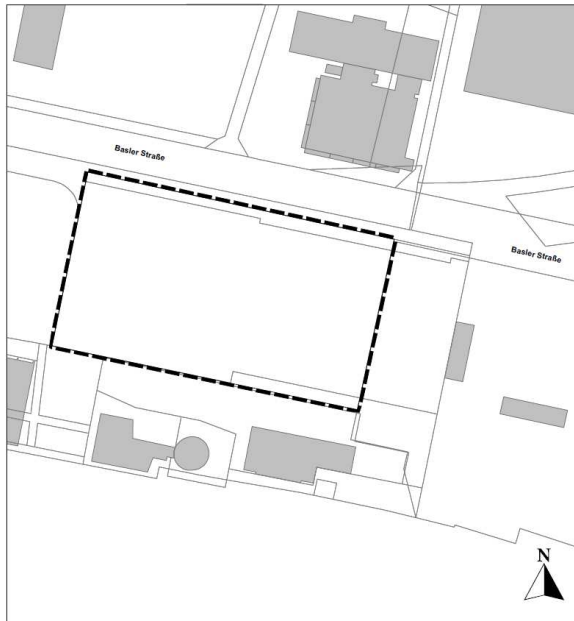
Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis	4
1.3	Zielsetzung der Planung	4
1.4	Verfahren	5
2	Planungsgrundlagen	5
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	5
2.2	Bebauungspläne	6
2.3	Zentrenkonzept für den Einzelhandel	7
3	Auswirkungen der Planung	7
3.1	Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung (2 Einheiten zu jeweils 799 qm)	7
3.2	Begrenzung des Einzelhandels auf das Erdgeschoss	12
3.3	Korrektur des Straßenverlaufs bzw. des Gehweges	13
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1	Folgende textliche Festsetzung wird geändert:	13
4.2	Verkehrsfläche	14
B	Anlage zum Bebauungsplan	14

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum



Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ wird begrenzt:

- im Norden von der Basler Straße,
- im Süden von dem Grundstück der Energiezentrale/Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Bad Homburg und einer Fläche der Bahnhofs-GmbH Bad Homburg, die als Zufahrts- und Anlieferungsfläche für die Energiezentrale und die Bahnhofsgastronomie genutzt wird,
- im Westen vom Bahnhofsvorplatz.
- Die östliche Grenze verläuft parallel zur westlichen Grenze in einem Abstand von ca. 98 m.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5.500 qm. Er umfasst die Flurstücke Flur 14, 61/57, 61/63, 61/65, 61/66, 61/60 und 61/59. Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Gonzenheim.



1.2 Planungserfordernis

Für das Plangebiet gibt es konkrete Bauabsichten für einen Gebäudekomplex, welcher ein Kino mit 7 Sälen, ein Fitness-Studio, einen Club/eine Bar, ein Parkhaus mit ca. 450 Pkw-Stellplätzen und zwei Einzelhandelsflächen mit maximal je 799 qm Verkaufsfläche enthält. Alle o.g. Nutzungen sind gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ zulässig, mit Ausnahme der Größe der geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Diese Festsetzung I. 1. 2. zur Art der Baulichen Nutzung im Kerngebiet MK 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ beschränkt derzeit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Fachgeschäfte für den unmittelbaren Tagesbedarf mit einer Verkaufsfläche bis maximal 200 qm. Bezüglich des Sortiments wird auf das Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der Fassung vom 02.05.2012 hingewiesen. Die darin festgeschriebene Bad Homburger Sortimentsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ansiedlung der geplanten 2 Einzelhandelsbetriebe am Standort Bahnhofsvorplatz vertretbar, weil gerade auf dem Weg zum Zug/vom Zug benötigte Kleinigkeiten gekauft werden können. Vermutlich wird hier seltener der „Wocheneinkauf“ getätigt, sodass die Konkurrenz zu bestehenden Betrieben im Untersuchungsbereich gering ist.

Da der realisierte Straßenverlauf der Basler Straße entlang der Nordseite des Planbereichs nicht der Abgrenzung im Bebauungsplan Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ entspricht, wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans eine der Realität entsprechende Korrektur der festgesetzten Straßenverkehrsfläche vorgenommen.

1.3 Zielsetzung der Planung

Ziel der Planung ist es, die Festsetzung eines Kerngebiets (MK 2) beizubehalten und die zulässigen Nutzungen, auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, um Flächen für den Einzelhandel mit einer Begrenzung von maximal 799 qm je Verkaufsfläche, einer Sortimentsbegrenzung und Einschränkung der Lage (nur Erdgeschoss) zu erweitern.

Dies soll durch eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzung „I. Festsetzungen gemäß 9 BauGB, 1. Art der baulichen Nutzung, Nr. 1.2 Kerngebiet MK 2 gemäß § 7 BauNVO“ erfolgen.

Außerdem soll aus o.g. Gründen eine Korrektur der Verkehrsfläche der Basler Straße entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgenommen werden.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“, 1. Änderung, soll die bisherige Festsetzung 1.2. „Kerngebiet MK2 gemäß § 7 BauNVO“ zur Verkaufsflächengröße innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt werden. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“, Rechtskraft am 16.01.2013, sollen weiterhin gelten.

1.4 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB erfüllt sind.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und liegt außerdem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“. Damit ist die Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, als Fläche der Innenentwicklung eingestuft zu werden, für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ erfüllt.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ werden erfüllt, da die zukünftig maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt. Der gesamte Änderungsbereich mit ca. 5.500 qm umfasst deutlich weniger als 20.000 qm. Zudem unterliegen die geplanten Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 UVPG (Umweltverträglichkeitsgesetz) und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete).

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird hierbei verzichtet; eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionaler Flächennutzungsplan (Reg-FNP)

Der rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) stellt die Fläche des Plangebietes als Gemischte Baufläche, Bestand dar. Die Darstellung als Mischgebiet/Kerngebiet innerhalb des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“, 1. Änderung, kann als aus dem RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.



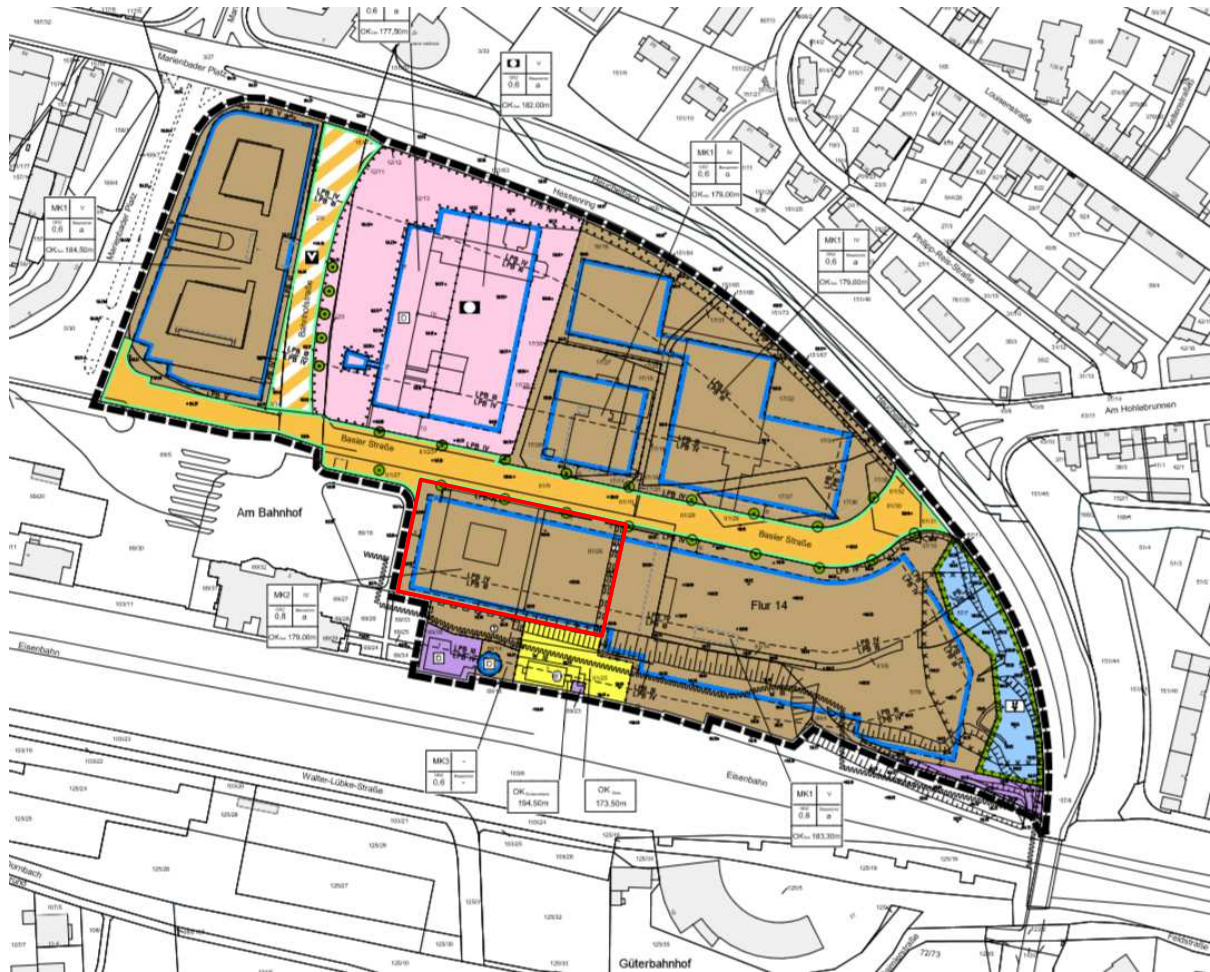
Gemischte Baufläche, Bestand/geplant



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128, 1. Änderung

2.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“, in Kraft getreten am 16.01.2013. Dieser Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als MK 2 (Kerngebiet) im Sinne § 7 BauNVO fest. Unter „I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, 1. Art der Baulichen Nutzung, 1.2 Kerngebiet MK 2 gemäß § 7 BauNVO“ sind die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb dieses MK 2 geregelt.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“

2.3 Zentrenkonzept für den Einzelhandel

Bezüglich des Sortiments wird auf das Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der Fassung vom 02.05.2012 hingewiesen. Die darin festgeschriebene Bad Homburger Sortimentsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ unter V. Hinweise Nr. 10. Dieser Hinweis behält seine Gültigkeit, er ist von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung (2 Einheiten zu jeweils 799 qm)

Der Vorhabenträger des geplanten Gebäudekomplexes (Kino, Club, Fitnessstudio, Einzelhandel und Parkhaus), die Procom Invest GmbH & Co. KG, hat ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens in Auftrag gegeben. Die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH aus Hamburg hat die Bahnhofstraße in Bad Homburg v. d. Höhe als Standort für die Nahversorgung untersucht. In

einem Gutachten vom 19.08.2019 werden die Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung (2 Einheiten zu jeweils 799 qm) wie folgt beurteilt:

60 | 63

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Bahnhofstraße in Bad Homburg v. d. Höhe als Standort für die Nahversorgung / Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

9 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war die Ansiedlung eines Drogerie- und Lebensmittelmarkts im Zuge der Errichtung eines Unterhaltungskomplexes bestehend aus einem Kino, Club, Einzelhandel und einem Parkhaus auf dem ehemaligen Postareal an der Bahnhofstraße in Bad Homburg v. d. Höhe. Beide Einzelhandelsbetriebe sollen jeweils maximal 799 qm Verkaufsfläche aufweisen. Das gesamte Ansiedlungsvorhaben weist demnach eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.598 qm auf.

Im Standortumfeld sind weitere Büro- und Hotelentwicklungen geplant. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen komplementieren damit den angestrebten Nutzungsmix des konzipierten Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandortes.

Das Vorhaben bestehend aus zwei Ladenlokalen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“. Damit war das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO und in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Kriterien sowie mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu beurteilen.

Insgesamt ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und der auffällig hohen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Bad Homburg. Dies wurde bei Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.
- Bad Homburg v. d. Höhe ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet sowie in Arbeitsteilung mit den benachbarten Mittelzentren Oberursel und Friedrichsdorf für den ausgewiesenen Mittelbereich.
- Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Bad Homburg im Jahr 2021 beträgt etwa 13.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 124 Mio. € ansteigen. Davon entfallen gut 63 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.
- Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 11.300 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 61 Mio. € Umsatz generiert. Im Segment Gesundheits- und Körperpflege beläuft sich die Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 2.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets bei einem Umsatz von rd. 19 Mio. €.
- Für das Gesamtvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Drogeriemarkts in Bad Homburg ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Ein-

zugsgebiets von insgesamt rd. 5 % auszugehen. Im periodischen Bedarf liegt dieser bei rd. 9 %.

- Nach den Modellrechnungen auf Basis von Marktaberschöpfungsanteilen ergibt sich im worst-case für das Vorhaben unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 7,8 Mio. €, davon rd. 7,3 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Der Umsatz des Lebensmittelmarkts bzw. des Drogeriemarkts beläuft sich auf rd. 4,1 Mio. € bzw. 3,7 Mio. €.
- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Umsetzung des Gesamtvorhabens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 6 % prospektiv für die Betriebe in der Zone 1 zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Bad Homburg ist mit rd. 4 % im Segment Nahrungs- und Genussmittel betroffen. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel beläuft sich die Umsatzumverteilungswirkung im Schnitt auf etwa 10 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Diese weist aktuell in diesem Sortiment über eine sehr gute und stabile Angebotsituation auf.

Das Vorhaben an der Bahnhofstraße im Zuge der Gesamtumstrukturierung der derzeit brachliegenden Fläche entspricht weitgehend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

- Das Gesamtvorhaben mit bis zu 1.598 qm VKF bestehend aus zwei Ladenlokalen wird aufgrund seiner zentralen Lage im Mittelzentrum dem **Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot** gerecht.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ist aufgrund der leistungsfähigen und modernen Marktauftritte der Wettbewerber in der Innenstadt als auch in den übrigen untersuchten Standortlagen von Bad Homburg nicht zu erwarten. Dem **Beeinträchtigungsverbot** wird das Vorhaben aufgrund der aufgeführten Argumente gerecht.
- Der Vorhabenstandort ist als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen. Allerdings steht das Vorhaben aufgrund seiner Lage als „gemischte Baufläche“ im Sinne des RegFNP in der undifferenzierten Betrachtung nicht im Einklang mit dem **städtebaulichen Integrationsgebot**. Es ist jedoch anzumerken, dass im Zuge der Umstrukturierung der derzeit mindergenutzten Fläche als zukünftiger Büro-, Verwaltungs- sowie Dienstleistungs- und Freizeitstandort der Bereich des Einzelhandels später nur eine die Innenstadt ergänzende Rolle spielt. Beide Betriebe sind für

sich betrachtet kleinflächig und dienen somit zum ergänzenden fußläufigen Einkauf im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Die Stadt Bad Homburg erwägt für das MK 2 die Änderung des B-Plans Nr. 128. Ob der mit 799 qm VKF in die Prüfung eingehende Drogeriemarkt einer moderaten – jedoch noch marktkonformen – VKF-Reduzierung bedarf, obliegt im Ermessen der Stadt Bad Homburg. Damit würde v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass die bestehenden vier Drogeriemärkte in der Innenstadt von Bad Homburg überdurchschnittlich kleinteilig aufgestellt ist (derzeit im Mittel 790 qm groß, davon entfallen 470 qm auf Drogeriewaren).

Die maßvolle Lockerung der bisherigen Nutzungseinschränkungen z.B. durch punktuelle Schärfung der Festsetzungen zum Kerngebiet resp. durch planergänzende Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) steht dem städtischen Zentrenkonzept nicht entgegen, zumal hier beachtet werden muss, dass das Vorhaben vorrangig auf Passanten und Beschäftigte im Bahnhofsumfeld ausgerichtet ist. Gutachterlich werden folgende Änderungen empfohlen:

- Präzisierung der Restriktionen bei den zentrenrelevanten Sortimenten;
- Lockerung der Aussagen in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente;
- Aussage zum Umfang an Drogeriewaren.

Aufgrund der o.g. Untersuchung zur Ansiedlung eines Drogerie- und Lebensmittelmarkts im Zuge der Errichtung eines Unterhaltungskomplexes bestehend aus einem Kino, Club, Einzelhandel und einem Parkhaus hat der Gutachter Dr. Lademann & Partner folgende textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 128 „Basler Straße / Bahnhofstraße“, 1. Änderung, vorgeschlagen, die in den Satzungsplan, Stand 20.07.2020/§ 10 BauGB, aufgenommen wurden (siehe 4.1 der Begründung).

8 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung

Dr. Lademann & Partner kommen zum Ergebnis, dass die in die Prüfung eingehenden Verkaufsflächen und Sortimente für die projektierte Ansiedlung im Umfeld des Bahnhofes als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten sind:

- Lebensmittelmarkt: max. 799 qm VKF
 - Nahrungs- und Genussmittel: max. 719 qm VKF (= 90 %)
 - Gesundheits- und Pflegeartikel: max. 40 qm VKF (= 5 %)
 - aperiodischer Bedarf: max. 40 qm (= 5 %)
- Drogeriemarkt: max. 799 qm VKF
 - Nahrungs- und Genussmittel: max. 120 qm VKF (= 15 %)
 - Gesundheits- und Pflegeartikel: max. 599 qm VKF (= 75 %)
 - aperiodischer Bedarf: max. 80 qm VKF (= 10 %)

Nach der Sachlage in Mai 2019 wäre möglichst auf eine Verkaufsflächenbegrenzung des Drogeriesortiments hinzuwirken (da die absatzwirtschaftliche Quote bei 11 % liegt und im Falle von fehlenden Festsetzungen ein Umschlagen vermieden werden soll; vgl. v.a. Kapitel 7.3: Ausführungen zum Verkaufsflächenvergleich und Größenvergleich²⁰). Im Falle einer Reduzierung des Drogeriesortiments würden die Wirkungen im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel niedriger als in den vorangehenden Kapiteln dargestellt ausfallen. Es wird jedoch die Wahrung heutiger Flächenanforderungen in diesem Segment empfohlen. So belegen die Anbieter dm, Rossmann und Budni bei Neubauten Verkaufsflächen von etwa 700 qm. Drogerie Müller benötigt sogar noch deutlich größere Flächeneinheiten.

Dr. Lademann & Partner regen in Bezug auf die Einzelhandelskomponenten an folgende Sortimente und Verkaufsflächen in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“ in die Abwägung einzustellen:

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden im Kerngebiet MK 2 die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

(1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste sind unzulässig. Davon ausgenommen sind zentrenrele-

²⁰ Aktuell agieren die bestehenden Drogeriemärkte in der Bad Homburger Innenstadt auf kleineren Flächen als der hier geprüfte Drogeriemarkt. Auch das Verhältnis der angestrebten Fläche zum Angebot in der Innenstadt ist tendenziell erhöht.

vante Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche bis maximal 799 qm.

Hinweis: Es steht der Stadt Homburg frei zur Wahrung der Ausstrahlungskraft der Innenstadt die Verkaufsfläche für Drogeriewaren im Hauptsortiment zu begrenzen. Hierdurch wird ein über das identifizierte Maß hinausgehender Wettbewerbsdruck vermieden.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment „Gesundheit und Körperpflege“ (Drogeriemärkte) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 600 qm für das Hauptsortiment (Drogerieartikel) und zusätzlich 199 qm für andere nahversorgungsrelevante Sortimente sind ebenfalls davon ausgenommen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes mit jeweils 799 qm VKF noch verträglich umsetzbar ist. In Bezug auf den Drogeriemarkt bedarf es hinsichtlich der Dimensionierung und des Sortimentskonzepts bei Drogeriewaren ggf. der Abwägung der Chancen und Risiken. Aufgrund veränderter Standortanforderungen im Drogerieeinzelhandel sollte jedoch die Gesamtverkaufsfläche des Anbieters nicht unter 700 qm VKF liegen. Die Wahrscheinlichkeit von negativen Wirkungen zulasten der Innenstadt würde in diesem Falle weiter sinken. Würde der Drogeriemarkt mit weniger als 799 qm VKF umgesetzt, stünde das verbleibende Flächenpotenzial im Erdgeschoß für profilkonforme Nutzungen (z.B. Ausrichtung auf Reisende, wie z.B. Geldautomat, o.ä.) zur Verfügung.

3.2 Begrenzung des Einzelhandels auf das Erdgeschoss

Aus städtebaulichen Gründen soll die Einzelhandelsnutzung ausschließlich in der Erdgeschoss-Ebene (Ebene des Bahnhofsvorplatzes) zulässig sein. So soll vermieden werden, dass am Standort „Bahnhofsvorplatz“ eine Art Shoppingcenter /-mall entsteht.

3.3 Korrektur des Straßenverlaufs bzw. des Gehweges



Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ ist ein langgezogenes Rechteck (hier rot dargestellt) als Mischgebiet/Kerngebiet (MK 2) dargestellt, welches aber als Gehweg genutzt wird. Der Straßenbau, hier der Gehweg, wurde abweichend von der Bebauungsplandarstellung realisiert. Am westlichen Ende ragt der Gehweg ca. 1,10 m in das Grundstück des MK 2 hinein, am östlichen Ende nur ca. 20 cm. Dieses schmale Rechteck ist im Eigentum der Stadt und hat eine Größe von ca. 60 qm.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ soll diese Abweichung korrigiert werden und das schmale Rechteck soll zukünftig als Verkehrsfläche dargestellt werden.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Folgende textliche Festsetzung wird geändert:

1. **Art der Baulichen Nutzung**

1.2 **Kerngebiet MK 2 gemäß § 7 BauNVO**

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden im Kerngebiet MK 2 die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste sind unzulässig. Davon ausgenommen sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Fachgeschäfte für den unmittelbaren Tagesbedarf mit einer Verkaufsfläche bis maximal 200 qm (siehe V. Hinweis Nr. 10 im Bebauungsplan Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“, RK am 16.01.2013).

Zukünftig lautet der entsprechende Abschnitt der textlichen Festsetzung:

1. Art der Baulichen Nutzung

1.2 Kerngebiet MK 2 gemäß § 7 BauNVO

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden im Kerngebiet MK 2 die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

- (1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste sind unzulässig. Davon ausgenommen sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche bis maximal 799 qm (siehe V. Hinweis Nr. 10 im Bebauungsplan Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“, RK am 16.01.2013).
- (2) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment „Gesundheit und Körperpflege“ (Drogeriemärkte) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 600 qm für das Hauptsortiment (Drogerieartikel) und zusätzlich 199 qm für andere nahversorgungsrelevante Sortimente sind ebenfalls davon ausgenommen (siehe V. Hinweis Nr. 10 im Bebauungsplan Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“, RK am 16.01.2013).
- (3) Gemäß (1) und (2) zulässige Einzelhandelsbetriebe sind nur in der Erdgeschoss-Ebene (Niveau des Bahnhofsvorplatzes) zulässig.

4.2 Verkehrsfläche

Der Gehweg auf der Südseite der Basler Straße wird entsprechend seines tatsächlichen Verlaufs und seiner Funktion als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

B ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- „Die Bahnhofstraße in Bad Homburg v. d. Höhe als Standort für die Nahversorgung“, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, 19.08.2019, Dr. Lademann & Partner, Hamburg

Bad Homburg v. d. Höhe, den 15.09.2020

Dezernat I
gez. Alexander Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter