

2019/485/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Homburg-Schwarzenbach, Am Gedünner 15.

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.01.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen wird erteilt.

Sachverhalt

Bei der Stadtverwaltung ist ein Antrag gestellt worden das Grundstück „Am Gedünner 15“ im Ortsteil Schwarzenbach mit einem Mehrfamilienwohnhaus zu bebauen.

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus soll rückgebaut werden.

Ein Bebauungsplan ist hier nicht vorhanden

Vom Bau- und Umweltamt wurden dem Antragsteller im Zuge des Einfügens städtebauliche Vorgaben gemacht.

Dabei wurde festgehalten dass die Gebäudehöhen nördlich der Straße - Am Gedünner - nicht mehr als 2 Vollgeschosse zuzüglich ein Staffelgeschoss haben dürfen. Bei einer höheren Geschoszahl seien die Belange des Einfügens nicht erfüllt.

Der Antragsteller hat daraufhin die Planung (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) komplett um eine ganze Etage reduziert.

Mit dieser Entscheidung fügt sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Die vorhandene Bebauung nördlich der Straße „Am Gedünner“ ist geprägt durch 2 geschossige Wohnhäuser. Dies beginnt bereits ab der Einöder Straße (B 423) Entlang des Neubaugebietes „Nördlich Gedünner“ bis zum ehemaligen Neubaugebiet Brunnenränke.

Der Bereich nördlich des geplanten Vorhabens ist bebaut mit Terrassenhäusern und 4 geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Das Vorhaben bewirkt einen städtebaulich positiven Übergang zur Straße am Gedünner. Der Antragssteller hat erklärt, dass er möglichst viele, der nach seiner Darstellung gesunden Bäume erhalten wird.

Durch den Nachweis, mehr als notwendiger Stellplätze in einer Tiefgarage, wird das Umfeld nicht durch Lärm und versiegelte Parkplätze belastet.

Beschreibung des Antragstellers

Das vorhandene Wohnhaus, am Gedünner 15 in 66424 Homburg, wird abgerissen und durch den geplanten Neubau ersetzt.

Im Umfeld befinden sich Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauhöhe und Geschoßigkeit.

Als angrenzende rückwärtige Hangbebauung sind 2 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4-Geschossen und 17 Wohnungen vorhanden.

Bei der Lage des Neubaus wurde großen Wert darauf gelegt, das Gebäude mit größtmöglichem Abstand zur Straße zu planen und in den vorhandenen Baumbestand zu integrieren. Hierzu wurde ein Vermessungsbüro beauftragt das den erhaltenswerten Baumbestand aufgenommen und im Lageplan kartiert hat.

Das gewünschte Bauvorhaben, welches zur Vermietung gebaut wird, ist als Mehrfamilienwohnhaus mit 11- Wohneinheiten mit einer Nettogrundfläche von rd. 1.735qm in gehobener Ausstattung geplant.

Es entstehen 2- Etagen mit je 4 Wohnungen und ein zurückversetztes Dachgeschoss als Penthaus mit 3-Wohneinheiten in Flachdachbauweise.

Das Untergeschoss mit Zufahrt zur Tiefgarage beinhaltet 23 Parkplätze (bei 11 Wohneinheiten), Abstellräume, Wasch-und Trockenräume, Fahrradkeller und die Haustechnik. Das UG ist fast vollständig ins Erdreich integriert und somit kein Vollgeschoss.

Es wurde bei der Planung großen Wert auf die Anpassung an die umliegende Bebauung und die vorhandene Topografie sowie den Baumbestand gelegt, sodass sich der geplante Neubau durch die kubische Architektur mit abwechslungsreicher Fassadengliederung und Materialwechsel in die bestehende Umgebung und Bebauung einfügt.

Anlage/n

- 1 Kataster (öffentlich)
- 2 Lageplan (nichtöffentlich)
- 3 Erdgeschoss_Obergeschoss (nichtöffentlich)
- 4 Staffelgeschoss (nichtöffentlich)
- 5 Tiefgarage (nichtöffentlich)
- 6 Vorderseite links (nichtöffentlich)
- 7 Vorderseite rechts (nichtöffentlich)
- 8 Vorderseite Vogelperspektive (nichtöffentlich)
- 9 Rückansicht rechts (nichtöffentlich)
- 10 Flächenübersicht VE 03.1 19_12_2019 (nichtöffentlich)
- 11 Luftbild (öffentlich)