

Kreisstadt Homburg

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Donnerstag, 27.08.2020 um 18:00 Uhr, im Rathaus, Großer Sitzungssaal, Am Forum 5, 66424 Homburg statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung der Sitzung
- 2) Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Homburg, Gerberstraße 32
- 3) Umbau/Umnutzung eines ehem. Wohn- und Geschäftshauses zur Tagespflege, ambul. Pflegedienst und Erweiterung der Wohneinheiten, Homburg, Untergasse 3
- 4) Allgemeine Unterrichtungen

Nichtöffentlicher Teil

- 5) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität des Erbachs und für mehr Transparenz im Abwassercontrolling
- 5.1) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität des Erbachs und für mehr Transparenz im Abwassercontrolling
- 6) Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freizeit und Naherholung - Campingplatz und Wochenendhäuser Königsbruch", Gemarkung Bruchhof-Sanddorf - Vorentwurf
- 7) Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße", Gemarkung Beeden-Schwarzenbach
- 8) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Ecke Einöder Straße / Erikastraße", Gemarkung Beeden-Schwarzenbach, hier: Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 9) Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Zunderbaum" 1. Änderung, Gemarkung Erbach-Reiskirchen - Entwurf
- 10) Bebauungsplan "Am Zunderbaum, 1. Änderung", Gemarkung Erbach-Reiskirchen - Entwurf
- 11) Sanierung Waldstadion Homburg
- 12) Neubau Parkhaus Hohenburg mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan

13) Allgemeine Unterrichtungen

In Vertretung
Christine Becker
Hauptamtliche Beigeordnete

2020/707/610**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Homburg, Gerberstraße 32

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	27.08.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Gerberstraße 32 in Homburg beabsichtigt der Bauherr ein zeitgemäßes Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Dieses ersetzt das bisherige Gebäude an gleicher Stelle. Das alte Gebäude wird zurückgebaut.

Das neu geplante Gebäude verfügt über eine Bürofläche im Erdgeschoss von knapp 200 m², sowie insgesamt 14 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 60 bis 140 m². Vorgesehen sind vier Stockwerke plus ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Dachterrasse sowie eine Tiefgarage unter dem Gebäude. In der Tiefgarage werden 14 der 27 Stellplätze untergebracht. Die restlichen 13 Stellplätze werden nordwestlich des Gebäudes auf dem Grundstück angeordnet und sind von der Schillerstraße aus anfahrbar.

Das Gebäude wird mit einem Aufzug konzipiert, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen.

Das geplante Mehrfamilienhaus befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Planungsrechtliche / städtebauliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich in der Gerberstraße 32 und ersetzt das dort vorhandene Wohnhaus.

Ein Bebauungsplan existiert nicht für diesen Bereich, so dass das Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Die Geschossigkeit der Bebauung im Umfeld ist unterschiedlich.

Das Vorhaben verfügt über eine Tiefgarage im Kellergeschoss, vier Vollgeschosse mit Bürofläche und Wohnungen und ein Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss nach der Landesbauordnung Saarland darstellt.

Die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes beträgt ca. 14,8 m und liegt damit knapp unterhalb der höheren Bebauung im direkten Umfeld mit 15 bis 17 m Höhe.

Westlich des geplanten Standortes entsteht im Bereich der „Alten Feuerwache“ ebenfalls eine ähnliche Bebauung mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bzw. vier Vollgeschossen.

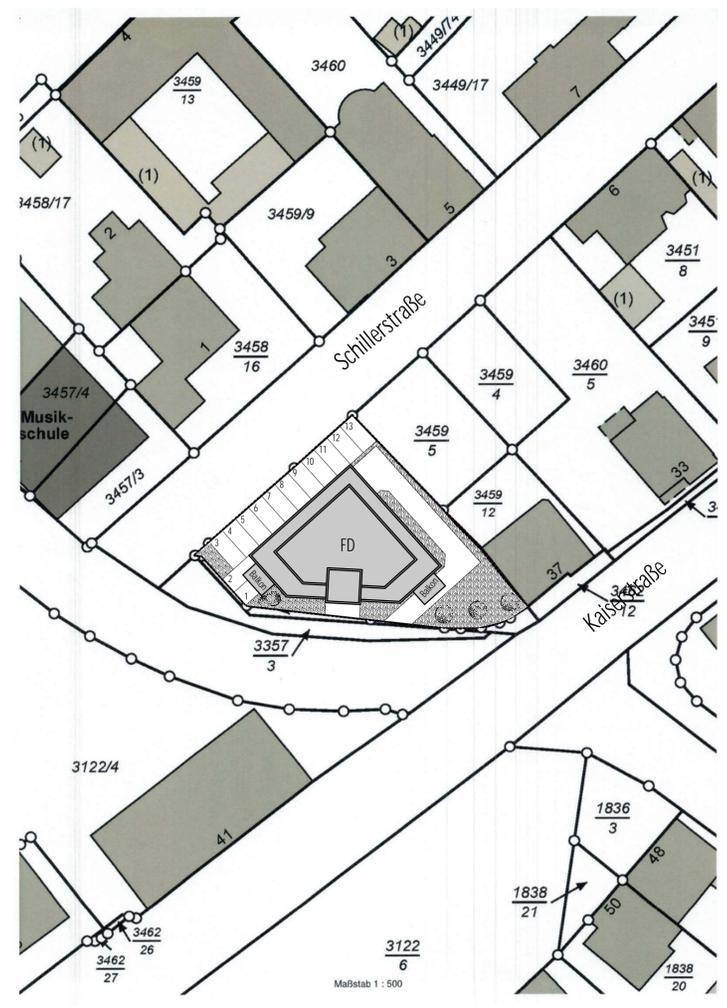
Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Anlage/n

- 1 Konzeptplan 1 (öffentlich)
- 2 Konzeptplan 2 (öffentlich)

KONZEPTPLAN 1 von 2 - Wohn- u. Geschäftshaus Schillerstraße / Gerberstraße

www.toussaint-architekten.de



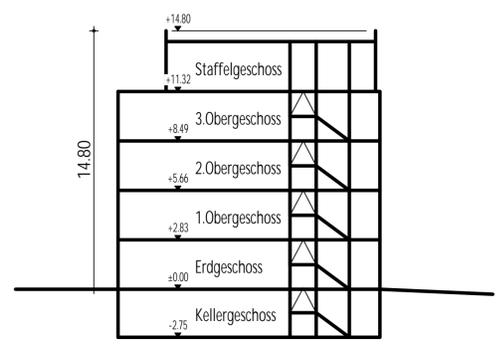
Lageplan M 1/500



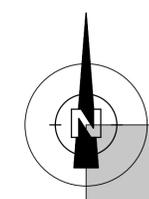
Ansicht Gerberstraße M 1/200



Ansicht Schillerstraße M 1/200



Systemschnitt M 1/200

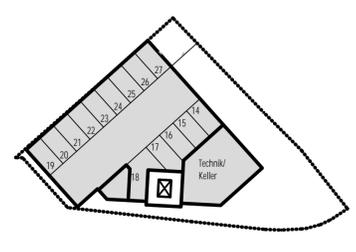


ENTWURFSKONZEPT

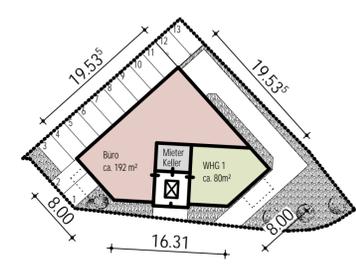
Wohn- und Geschäftshaus mit
Tiefgarage und Stellplätzen
Schillerstraße / Gerberstraße
66424 Homburg

Stand: 20.07.2020

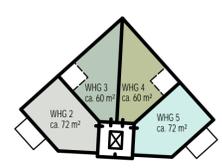
Ansichten / Systemschnitt, M 1:200
Organigramm / Lageplan, M 1:500



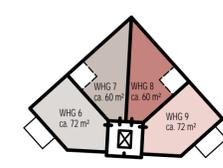
Kellergeschoss M 1/500



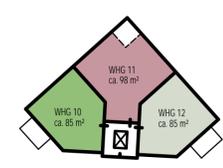
Erdgeschoss M 1/500



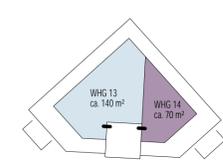
1. Obergeschoss M 1/500



2. Obergeschoss M 1/500



3. Obergeschoss M 1/500



Staffelgeschoss M 1/500

Architekturbüro

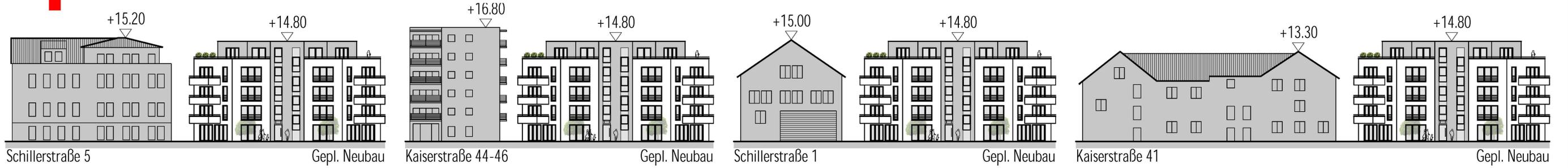
Toussaint

Dipl. Ing. e / Architekten AKS

Saarpfalzstrasse 13
66399 Mandelbachtal
Tel.: 0 68 03 / 99 47 -0
Fax: 0 68 03 / 99 47-19
E-Mail: info@toussaint-architekten.de

www.toussaint-architekten.de

KONZEPTPLAN 2 von 2 - Wohn- u. Geschäftshaus Schillerstraße / Gerberstraße



Schillerstraße 5



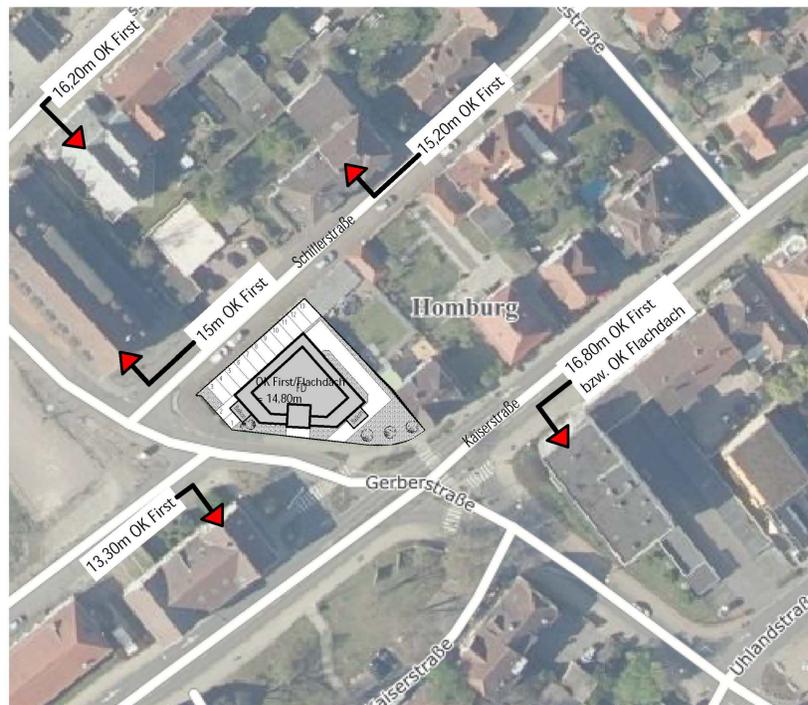
Kaiserstraße 44-46



Gerberstraße 34/Schillerstraße 1



Kaiserstraße 41



Luftbild

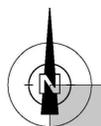


Schillerstraße

Gartenseite Lessingstraße



Schillerstraße 3 / Gartenseite Lessingstraße



ENTWURFSKONZEPT

Wohn- und Geschäftshaus mit
Tiefgarage und Stellplätzen
Schillerstraße / Gerberstraße
66424 Homburg

Stand: 20.07.2020
Luftbild, M 1:500
Straßenentwicklung, M 1:200

Architekturbüro
Toussaint
Dipl. Ing. -e / Architekten AKS

Steinplatzstr. 13
66389 Mandelbachtal
Tel. 0 68 03 / 99 47 -0
Fax 0 68 03 / 99 47 -19
E-Mail: info@toussaint-architekten.de

2020/708/610**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Umbau/Umnutzung eines ehem. Wohn- und Geschäftshauses zur Tagespflege, ambul. Pflegedienst und Erweiterung der Wohneinheiten, Homburg, Untergasse 3

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	27.08.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Untergasse 3 in Homburg beabsichtigt der Bauherr das bestehende Gebäude teilweise umzubauen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse, sowie ein Dachgeschoss.

Das neue Gebäudekonzept sieht folgendes vor:

- Wohnungserweiterung durch einen Anbau im Dachgeschoss für eine größere Wohneinheit
- Zwei Wohneinheiten sowie eine Bürofläche im Obergeschoss für die Pflegedienstleistung
- Tagespflege im Erdgeschoss
- Lagerräume etc. im Kellergeschoss

Das Konzept der Tagespflege- und Begegnungsstätte Harmonie in den Räumlichkeiten des ehemaligen Café Maas wird eine „moderne Interpretation der Großfamilie“. Menschen aus allen Generationen sollen sich dort begegnen und ihre Freizeit miteinander verbringen. Ziel ist die „Integration statt Ausgrenzung der älteren Generation“.

Das Angebot besteht aus eine Tagespflege im Erdgeschoss in der Zeit von Montag bis Freitag von 8:00 bis 16:00 Uhr. An den Wochenenden ist die Einrichtung geschlossen.

Die Tagespflege umfasst:

- Betreuung und Unterhaltung der Tagespflegegäste zur Entlastung pflegender Angehöriger

- Trauerkaffee
- Mittagstisch von Montag bis Freitag auf Anfrage
- Ehrenamtliche Tätigkeitsangebote
- Saisonorientierte Feste z. B. Weihnachtsmarkt, Sommerfest
- Fahrdienstangebot für z. B. Arztbesuche oder Einkauf
- Generationsübergreifende Projekte mit Kindergärten und Schulen
- Kinderbetreuung für die Mitarbeiter

In der Tagespflege werden zwölf Mitarbeiter davon drei Fahrer beschäftigt werden.

Weiterhin soll sich dort ein Sitz für einen ambulanten Pflegedienst befinden:

- Medizinische und pflegerische Versorgung sowie Betreuung im häuslichen Umfeld
- Beratung Rund- um-Pflege
- 24 Std. Rufbereitschaft
- Pflegekursangebote für Angehörige
- Schulungen

Der Arbeitsablauf im Pflegedienst erfolgt im 2-Schicht-System von 6 bis 14 Uhr und von 15 bis ca. 21 Uhr. Im ambulanten Pflegedienst sind derzeit 20 Mitarbeiter mit neun Dienstfahrzeugen beschäftigt. Die Mitarbeiter sind während ihrer Schichten unterwegs und kommen nur zu Schichtbeginn und -ende in den Betrieb.

Die geplante Einrichtung liegt im Herzen der Innenstadt direkt an der Fußgängerzone. Durch einen Aufzug ist das Gebäude rollstuhlgerecht und bietet auf über 250 m² ein ausreichendes Raumangebot für den Aufenthalt, die Betreuung und Beschäftigungsarbeit von 30 pflegebedürftigen Menschen.

Planungsrechtliche / städtebauliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich in der Untergasse 3 und ersetzt die ehemalige Nutzung.

Ein Bebauungsplan existiert nicht für diesen Bereich, so dass das Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung ist durch einen Mix von Geschäften und Wohnen geprägt.

Am Bestandgebäude erfolgen in erster Linie eine Änderung der Grundrisse im Innenbereich sowie ein Anbau im Dachgeschoss im rückwärtigen Bereich.

Die Einrichtung ist über die Untergasse anfahrbar.

Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück im Hofbereich realisiert werden. Das Vorhaben verfügt über ein Kellergeschoß, zwei Vollgeschosse mit Tagespflegeeinrichtung, Büroflächen sowie Wohnungen und ein Dachgeschoss mit einer Wohnung, welches kein Vollgeschoss nach der Landesbauordnung Saarland darstellt.

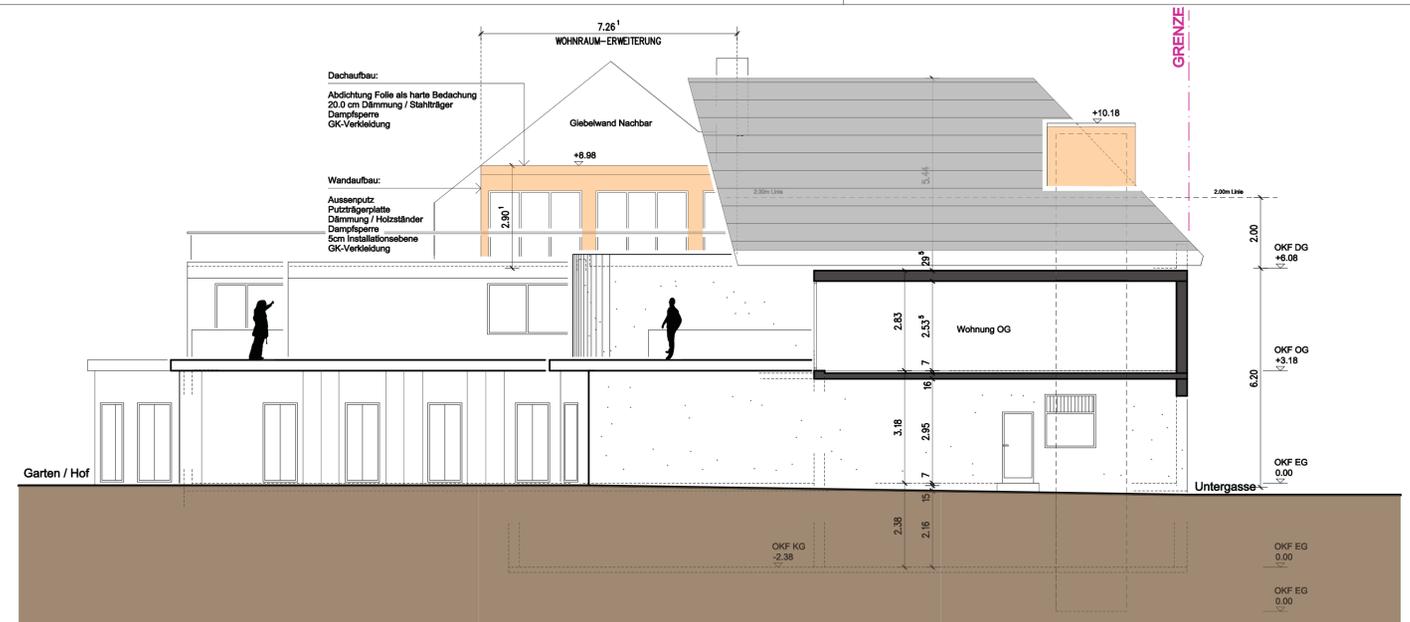
Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Anlage/n

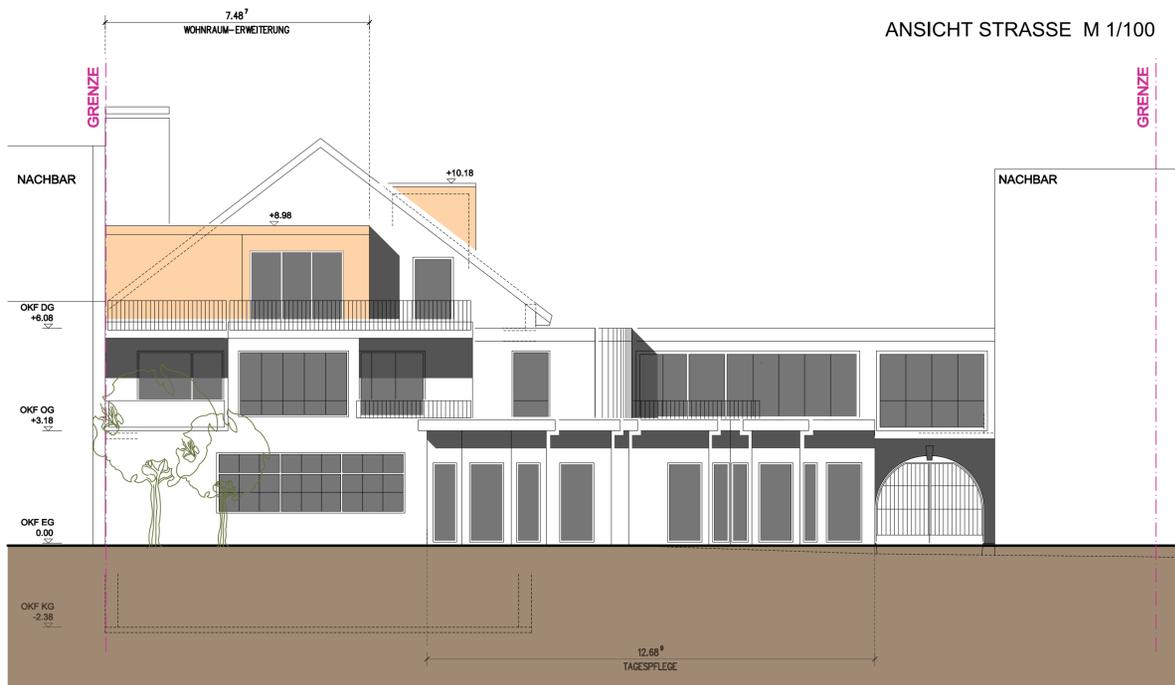
- 1 Lageplan und Ansichten (öffentlich)
- 2 Grundrisse KG + EG (nichtöffentlich)
- 3 Grundrisse OG + DG (nichtöffentlich)



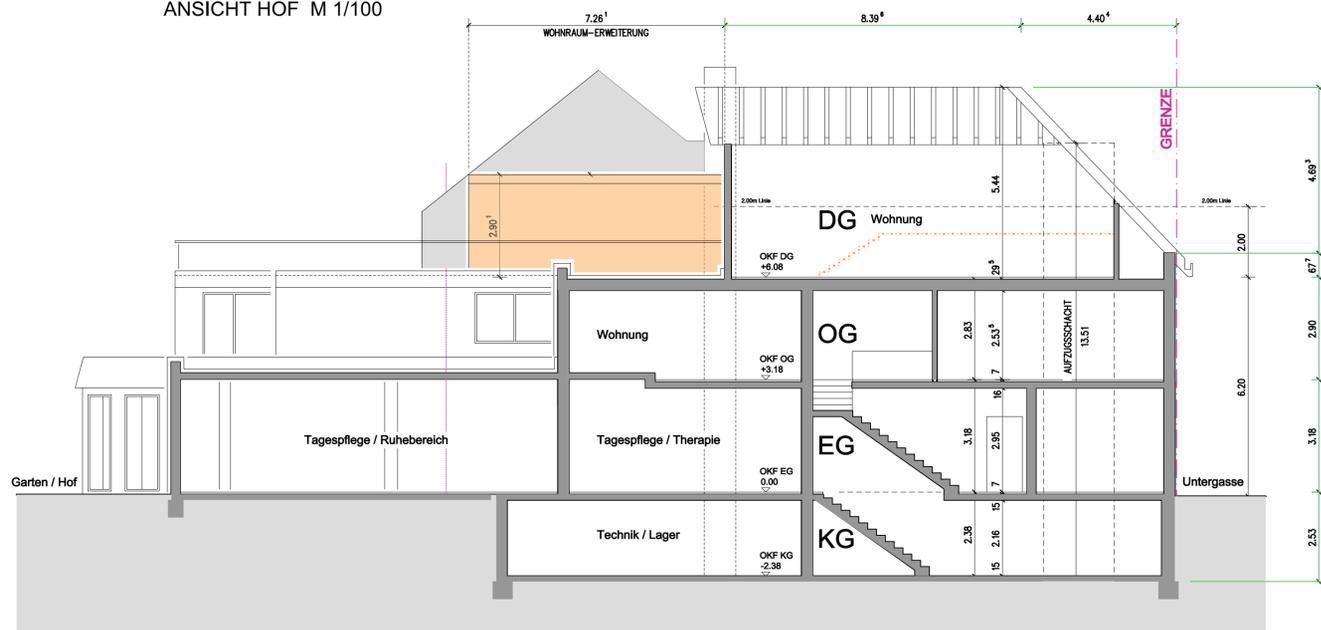
ANSICHT STRASSE M 1/100



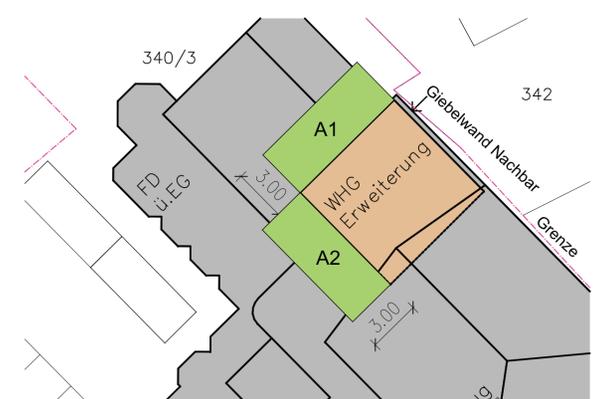
ANSICHT SEITE M 1/100



ANSICHT HOF M 1/100



SCHNITT M 1/100



ABSTANDSFLÄCHEN M 1/200

BERECHNUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN :
 $A1 = A2 = 2,90 \times 0,40 = 1,16m \Rightarrow$ GEWÄHLT: 3,00 M



LAGEPLAN M 1/500

Kreis: Saarpfalz-Kreis
 Gemeinde: Homburg
 Gemarkung: Homburg
 Flur: 2
 Flurstück: 340/3 - 960m²

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- HEIZKÖRPER
- U V ELEKTRO UNTERVERTEILUNG

UMNUTZUNG EHEM. WOHN- u.
 GESCHAFTSHAUS ZUR TAGESPFLEGE
 UND ERWEITERUNG WOHN EINHEITEN

BAUSTELLE: UNTERGASSE 3, 66424 HOMBURG

ARCHITEKT: Herr Andreas Bollduan
 Dipl.-Ing. Architekt AKS
 Waldstraße 33
 66113 Saarbrücken
 Telefon: +49 (0) 173 28 36 773
 a-bollduan@gmail.de

BAUANTRAG

ANSICHTEN, SCHNITT M 1: 100
 LAGEPLAN M 1: 500