

# Kreisstadt Homburg

## Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Donnerstag, 03.12.2020 um 18:00 Uhr, im Rathaus, Fraktionsraum 242, Am Forum 5, 66424 Homburg statt.

### **Tagesordnung:**

#### Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung der Sitzung
- 2) Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.10.2020
- 3) Kommunaler Grünschnittsammelplatz An der Remise
- 4) Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, Nelkenweg 2a
- 5) Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Gemarkung Beeden-Schwarzenbach, Hofstraße 7a
- 6) Allgemeine Unterrichtungen

#### Nichtöffentlicher Teil

- 7) Genehmigung der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.10.2020
- 8) Einwand gegen die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung des BUA vom 30.01.2020 (TOP 8.1)
- 9) Einrichtung einer Waldruhestätte
- 10) Beschluss Ausbauplanung "Vogelbacher Weg/Am Schützenhof"
- 11) Ausbaubeschluss der Straße "An der Remise"
- 12) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zweibrücker Tor", Gemarkung Homburg - Aufstellung
- 13) Unterrichtungen
- 13.1) Bepflanzung Forum
- 13.2) Beauftragung eines Fachgutachterbüros zur Neufassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Kreisstadt Homburg
- 14) Allgemeine Unterrichtungen

In Vertretung  
Michael Forster  
Bürgermeister

**2020/871/660****öffentlich**

Beschlussvorlage

660 Tiefbau

Bericht erstattet: Herr Orschekowski



## Kommunaler Grünschnittsammelplatz An der Remise

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	03.12.2020	Ö

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

### Sachverhalt

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der Planfeststellung der Fläche in der momentan für den Grünschnitt genutzten Fläche in der Neuen Industriestraße muss eine dauerhafte Lösung den zentralen Grünschnittplatz der Kreisstadt Homburg gefunden werden.

Auf Grund der in Eigentum befindlichen Flächen, der verkehrstechnischen Anbindung sowie der Lage in einem durch B-Plan festgelegten Industriegebiet ist die vorgesehene Fläche im Gewerbegebiet G11 Remise für die Neuplanung des Grünschnittplatzes vorgesehen.

Der Grünschnittplatz wird als BImSchG-Anlage und nach BImSchG beantragt.

Im Gewerbegebiet G11 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bereits ein flächenbezogener Schalleistungspegel (samt möglichen Zusatzkontingenten) festgesetzt. Die Vorhabenfläche liegt im emissionsstärksten Bereich G1 und somit am weitesten von der nächsten Wohnbebauung entfernt.

Immissionsschutzwürdige Nachbarnutzungen sind nicht vorhanden.

Es ist vorgesehen eine asphaltierte Lagerfläche für den Grünschnitt in Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> anzulegen. Des Weiteren sollen die notwendigen Aufenthalts- und Sanitärausstattung für Bedienstete in einer entsprechenden Gebäude/ Containerlösung erstellt werden.

Das auf dem Grünschnittplatz gesammelte Grüngut wird durch Beauftragte des EVS ca. 8 Mal jährlich geschreddert. Eine Lagerung und Kompostierung des Grünguts und/ oder geschredderten Grünguts ist nicht angestrebt, da dadurch erheblich gesteigerte Ansprüche an die Art der Einhausung/ Lagerung und Verhinderung der Geruchsmissionen gestellt würden.

Zum ordnungsgemäßen Betrieb des Grünschnittplatzes ist eine 100%ige Versiegelung der Fläche mit Asphalt notwendig. Entsprechende Entwässerungsmöglichkeiten sind ausreichend dimensioniert vor Ort bereits verlegt. Strom, Frischwasser und Telekommunikation sind ebenfalls bereits vor Ort vorgehalten.

Die Straße ist als Endausbau hergestellt.

Der geplante Grünschnittplatzes ist wie in der Anlage „Lageplan“ vorgesehen linksseitig im Bereich zwischen Trafostation und Wendehammer angeordnet.

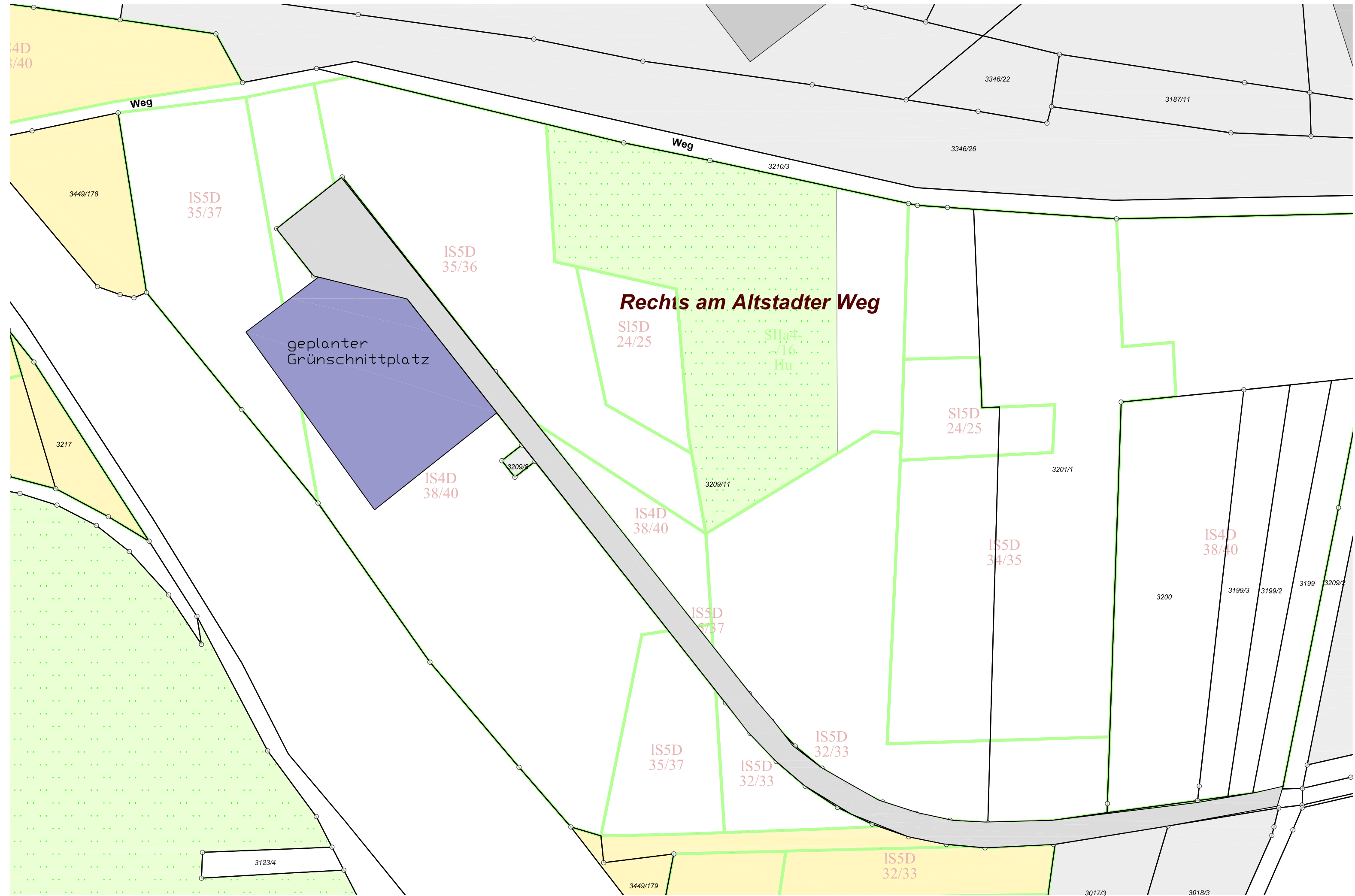
Dadurch kann der Grünschnittplatz als Durchfahrtslösung geplant werden, was eine Leichtigkeit des Verkehrsflusses fördert. Im Vorfeld einer weiterführenden Planung ist ein für die Genehmigungen notwendiges organoleptisches Geruchsgutachten erforderlich. Des Weiteren muss ggf. eine ergänzende Stellungnahme zur Spezifizierung des flächenbezogenen Schallleistungspegels eingeholt werden.

Im Zuge der Vorbereitung der Planung wurde eine Grobkostenschätzung i.H.v. 650.000€ brutto Baukosten und 50.000€ brutto für Planungsleistungen und Gutachten für die Kompletterstellung des Grünschnittplatzes aufgestellt. Durch momentan laufende Zuschussverfahren auf Bundesebene wird angestrebt für den Grünschnittplatz einen Zuschuss i.H.v. 40% (max. Zuschuss von 200.000€ brutto) zu beantragen.

Die benötigten Mittel werden durch Abt. 670 zur Verfügung gestellt bzw. stehen durch die aktuell im HFA beantragten Mittelübertragungen bereits zur Verfügung.

### **Anlage/n**

- 1 Gruenschnittplatz (öffentlich)
- 2 Planausschnitt Luftbild (öffentlich)
- 3 Lageplan Stadtgebiet (öffentlich)







**2020/884/610****öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, Nelkenweg 2a**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	03.12.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Im Nelkenweg in Bruchhof-Sanddorf existiert noch eine kleine Baulücke von knapp 300 m<sup>2</sup>. Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück ein zeitgemäßes Mehrfamilienwohnhaus zu errichten.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Bruchhof-Sanddorf. Es besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen in Umgebungsbebauung).

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung. Im Obergeschoss sind zwei weitere Wohnungen untergebracht. Im zurückgesetzten Staffelgeschoss ist eine größere Wohnung geplant. Von den sechs erforderlichen Stellplätzen sind drei Stück im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht. Die weiteren drei Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück links und rechts des Gebäudes.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung entsteht ein Gebäude, das sich von der Kubatur und der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt und den heutigen modernen, zeitgemäßen und optischen Ansprüchen entspricht. Das Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach.

Der Nelkenweg und die Umgebung sind geprägt durch Wohngebäude mit jeweils einem bzw. zwei Vollgeschossen und teilweise einem ausgebauten Dachgeschoss. Die größten Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft, welche zur Beurteilung herangezogen werden können, stellen das Haus Nelkenweg Nr. 8 sowie die beiden Häuser Nr. 1 und 2 in der Johannesstraße dar (Bilder in der Anlage). Die Höhe des geplanten Neubaus von ca. 8,65 m liegt unterhalb der Höhe dieser Gebäude und entspricht somit der Höhenlage der Nachbarbebauung.

Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bietet eine optimale Nachverdichtung bei geringen Platzverhältnissen.

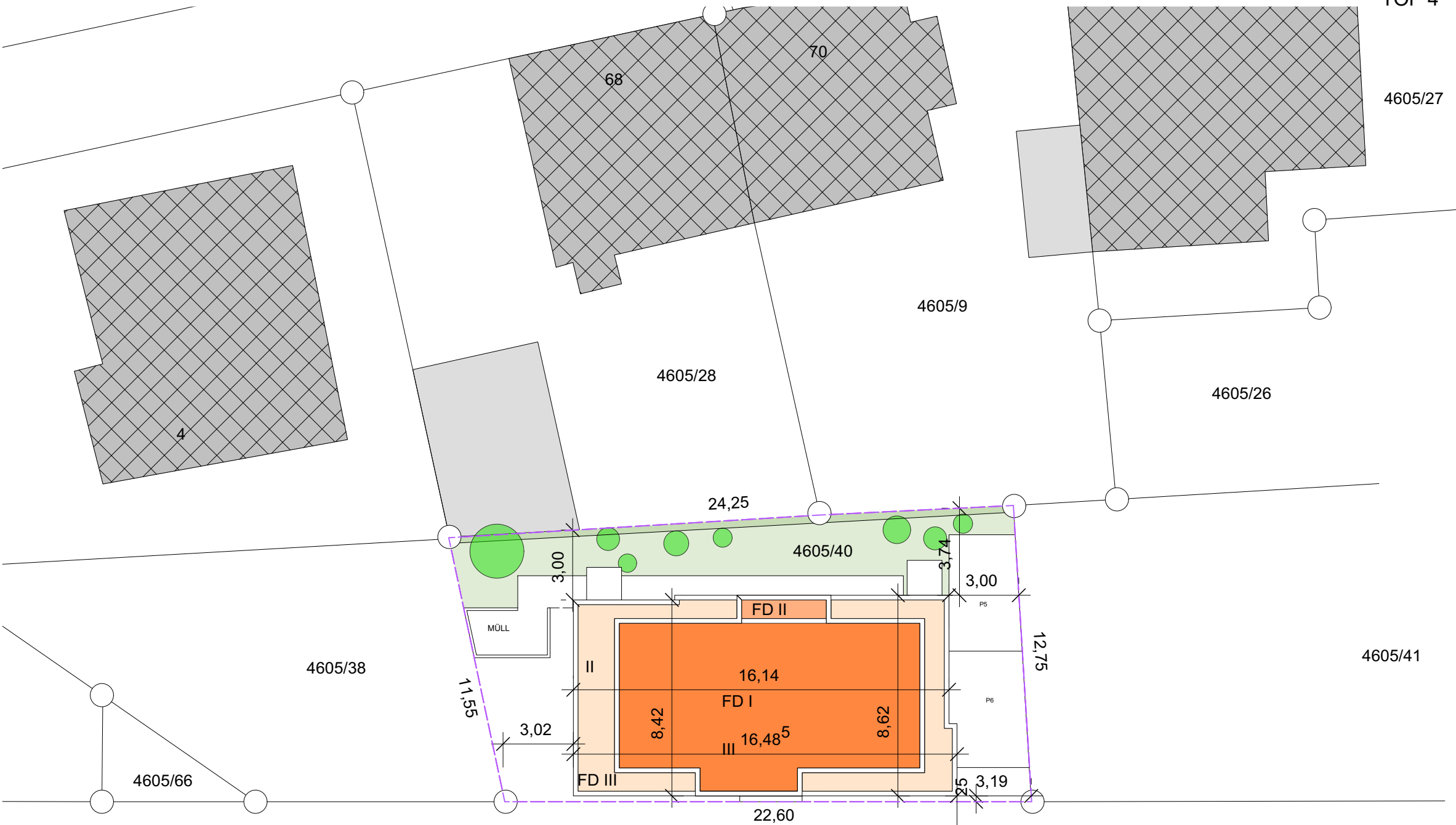


Das geplante Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und kann positiv beurteilt werden.

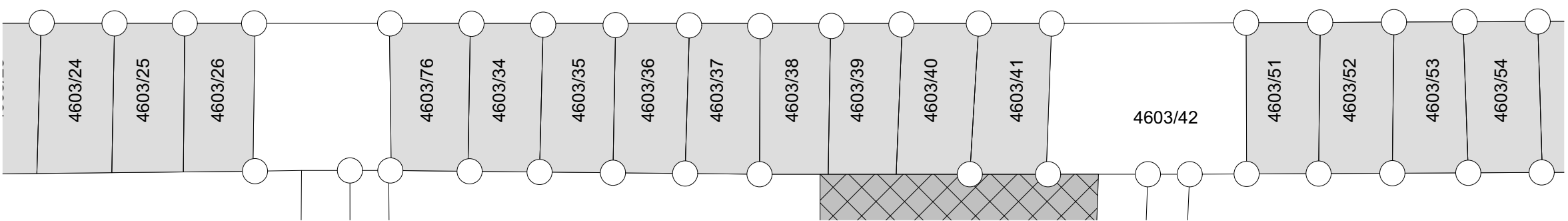
### **Anlage/n**

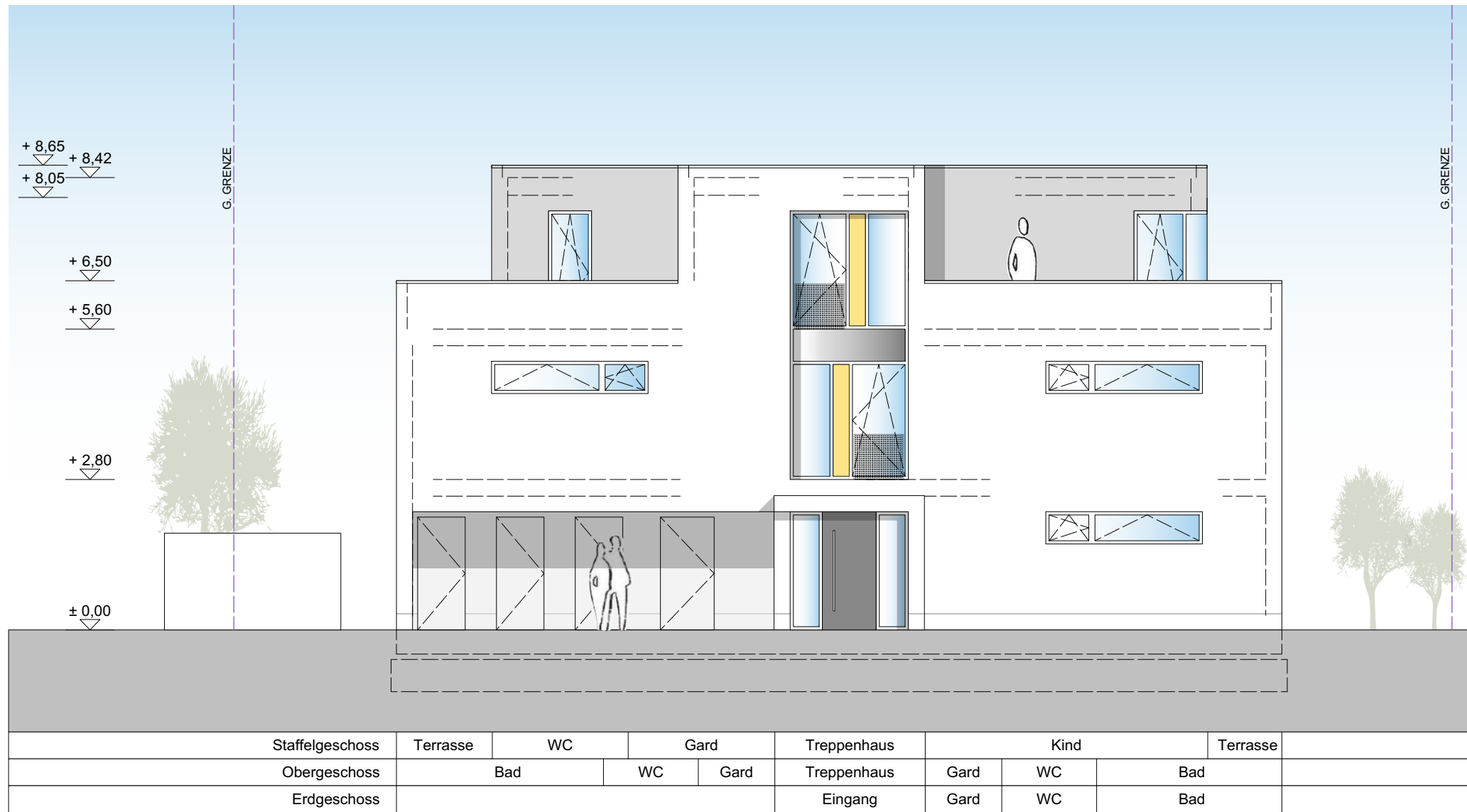
- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ansichten 1 (öffentlich)
- 4 Ansichten 2 (öffentlich)
- 5 Grundriss EG und OG (nichtöffentlich)
- 6 Grundriss SG und Schnitt (nichtöffentlich)
- 7 Abstandsflächen (öffentlich)
- 8 Bilder größere Nachbargebäude (nichtöffentlich)



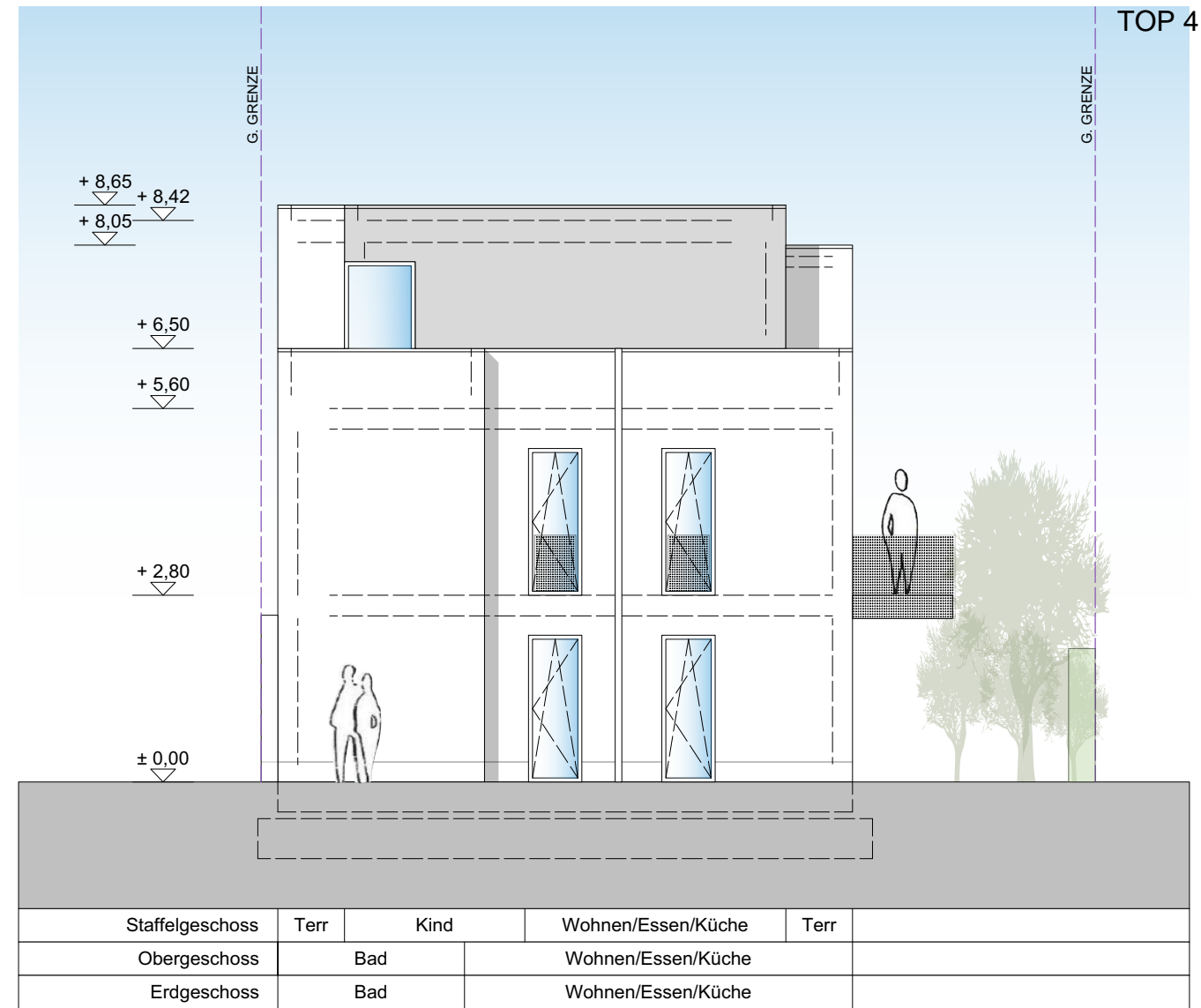


# NELKENWEG

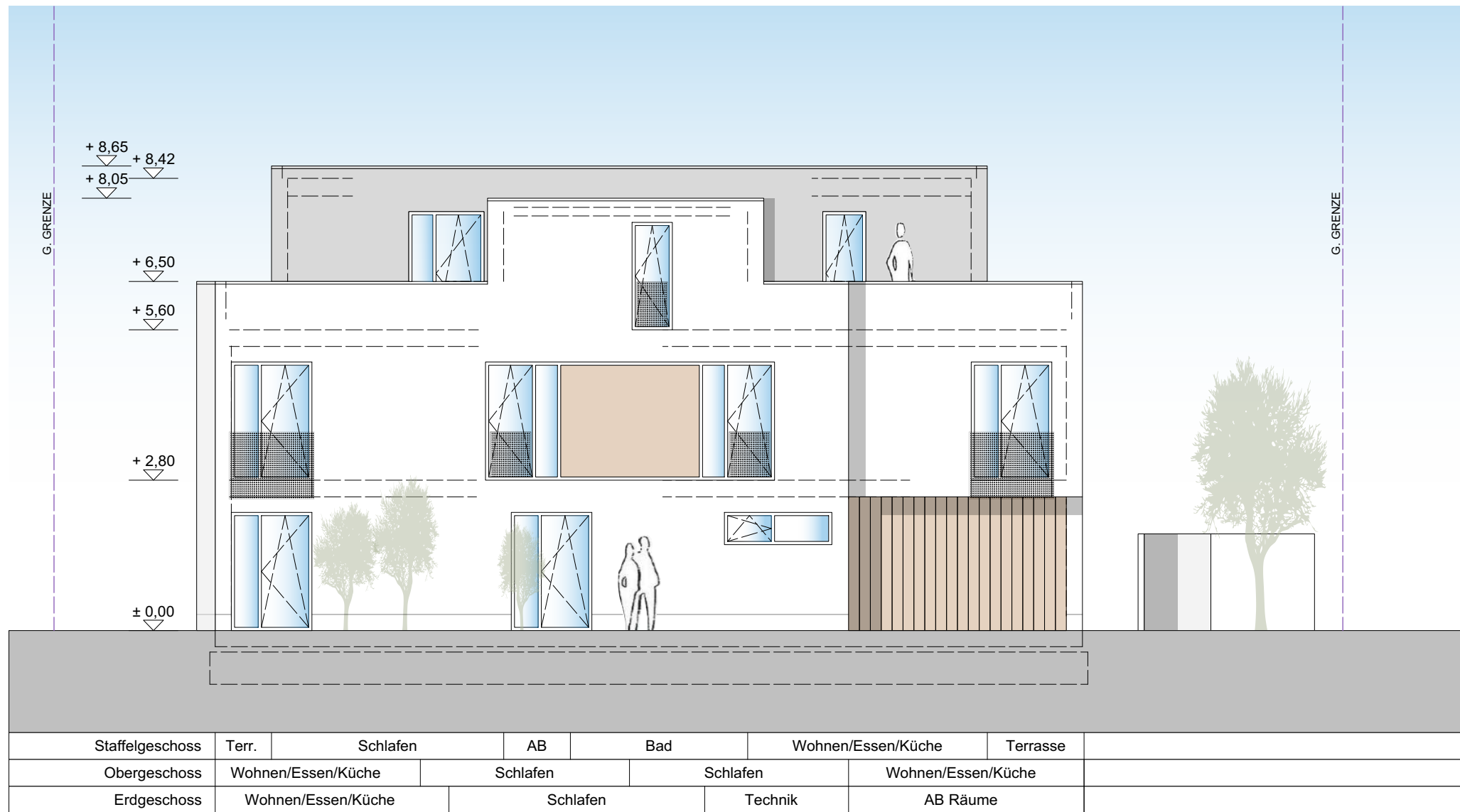




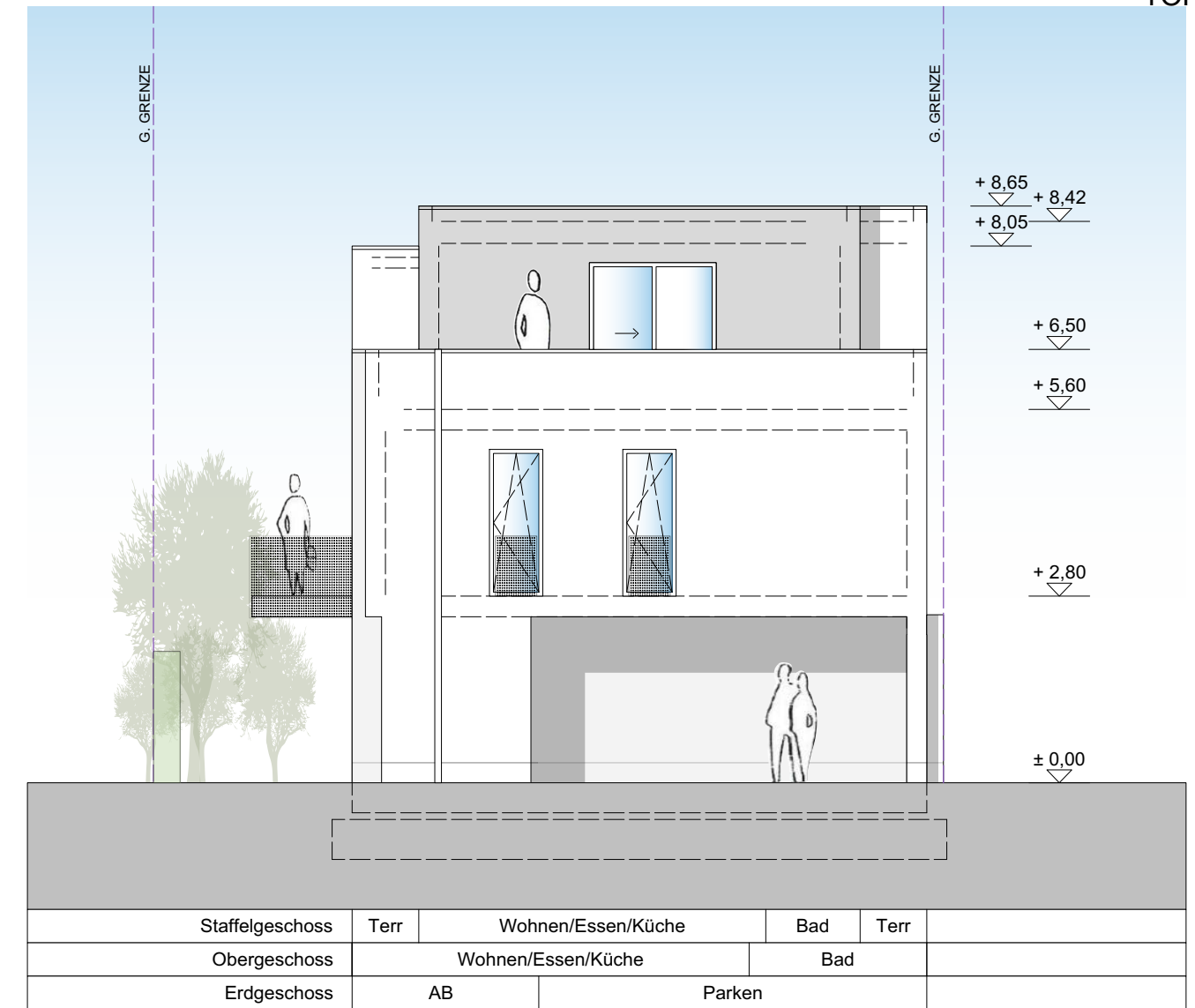
**ANSICHT STRASSE M 1:100**



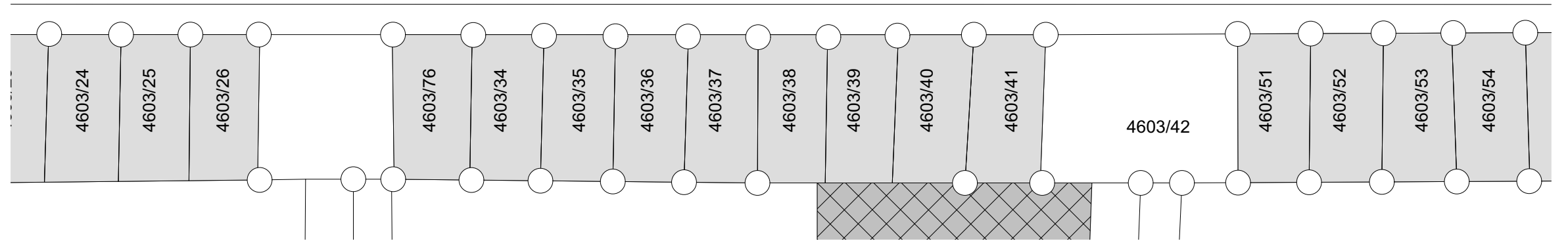
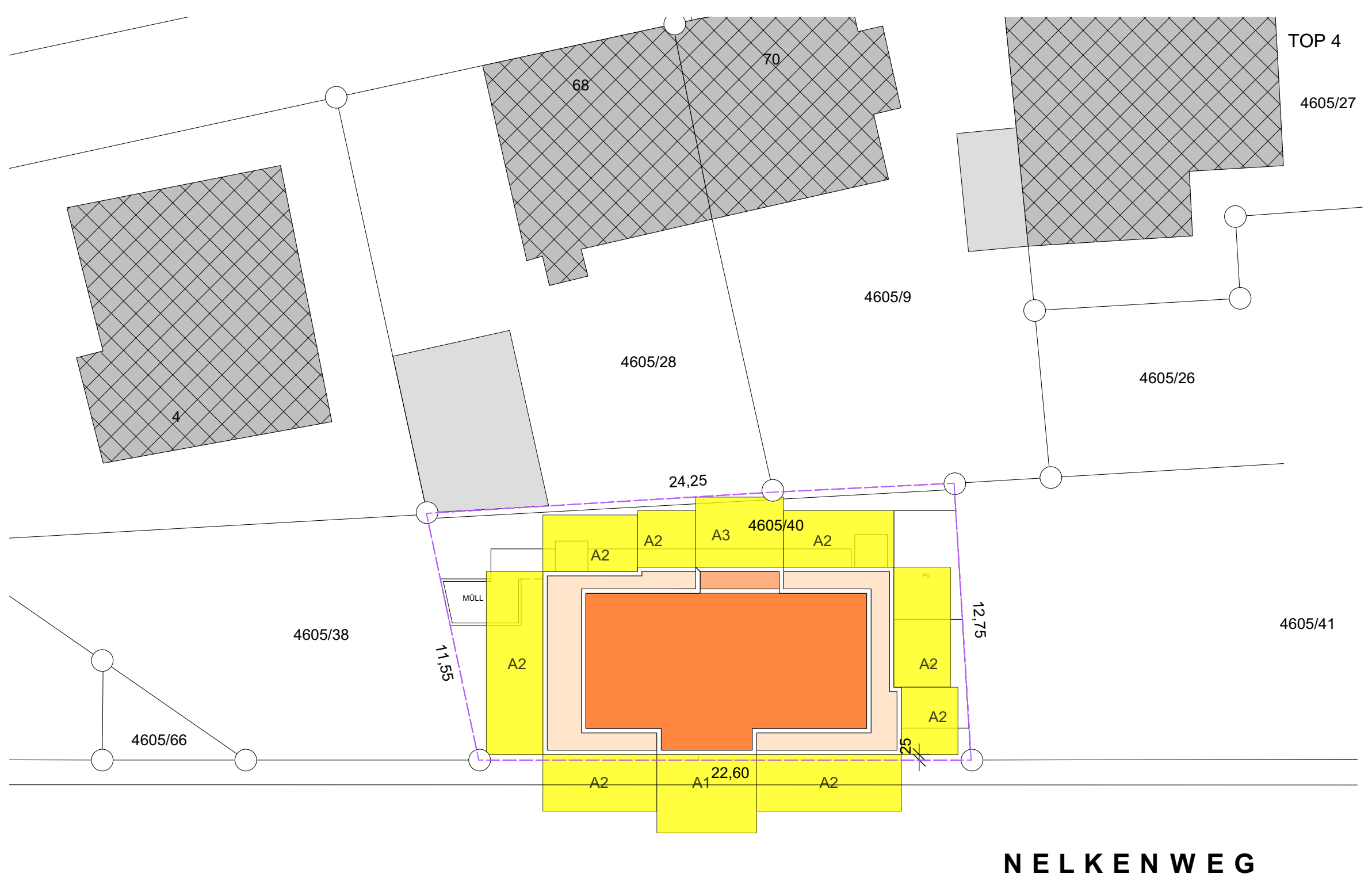
**ANSICHT RECHTS M 1:100**



ANSICHT GARTEN M 1:100



ANSICHT LINKS M 1:100



**ABSTANDSFLÄCHENPLAN M 1:200**

**2020/885/610****öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Gemarkung Beeden-Schwarzenbach, Hofstraße 7a**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	03.12.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

### **Sachverhalt**

In der Hofstraße in Beeden-Schwarzenbach ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses geplant.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Beeden-Schwarzenbach. Es besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen in Umgebungsbebauung).

Die beiden bestehenden riesigen Scheunen auf dem Grundstück werden im Zuge des Bauvorhabens abgerissen.

Bei dem neuen Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vierzehn Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten verteilen sich auf drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich jeweils zwei kleinere Wohnungen mit jeweils ca. 60 m<sup>2</sup> und zwei größere Wohnungen mit jeweils ca. 120 m<sup>2</sup>. Im Staffelgeschoss sind die beiden größten Wohnungen mit ca. 140 m<sup>2</sup> geplant.

Weiterhin erhält das Gebäude eine Tiefgarage, welche von der Hofstraße aus erschlossen wird.

Die Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen, welcher auch die Tiefgarage mitanschließt.

Die erforderlichen 21 Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Elf Stellplätze sind in der Tiefgarage geplant. Im Außenbereich befinden sich neun Stellplätze. Zwei zusätzliche Stellplätze können im Untergeschoss realisiert werden.

Die Hofstraße ist in diesem Bereich geprägt durch Wohngebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem teilweise aus dem Boden ragenden Kellergeschoss.

Die Höhen der Gebäude liegen im Bereich von ca. 12,0 m und 13,0 m. Das Scheunengebäude im Bestand hat eine Höhe von ca. 12,5 m. In Anlehnung an die

umliegende Bebauung ist der Neubau ebenfalls mit ca. 12,5 m Höhe geplant und fügt sich dementsprechend in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung ein.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Vergleich zur Umgebungsbebauung relativ weit von der Straße zurückgesetzt. Durch die beiden großen Bestandsgebäude besteht jedoch eine gewisse Vorprägung mit Baukörpern, welche dem neuen Gebäude ermöglicht, ebenfalls so weit nach hinten in das Grundstück hinein zu rutschen.

Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bietet eine optimale Nachverdichtung für diesen Bereich.

Das geplante Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und kann positiv beurteilt werden.

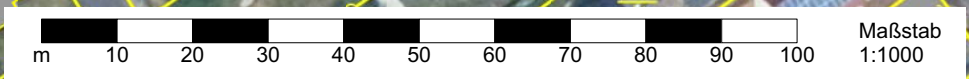
### **Anlage/n**

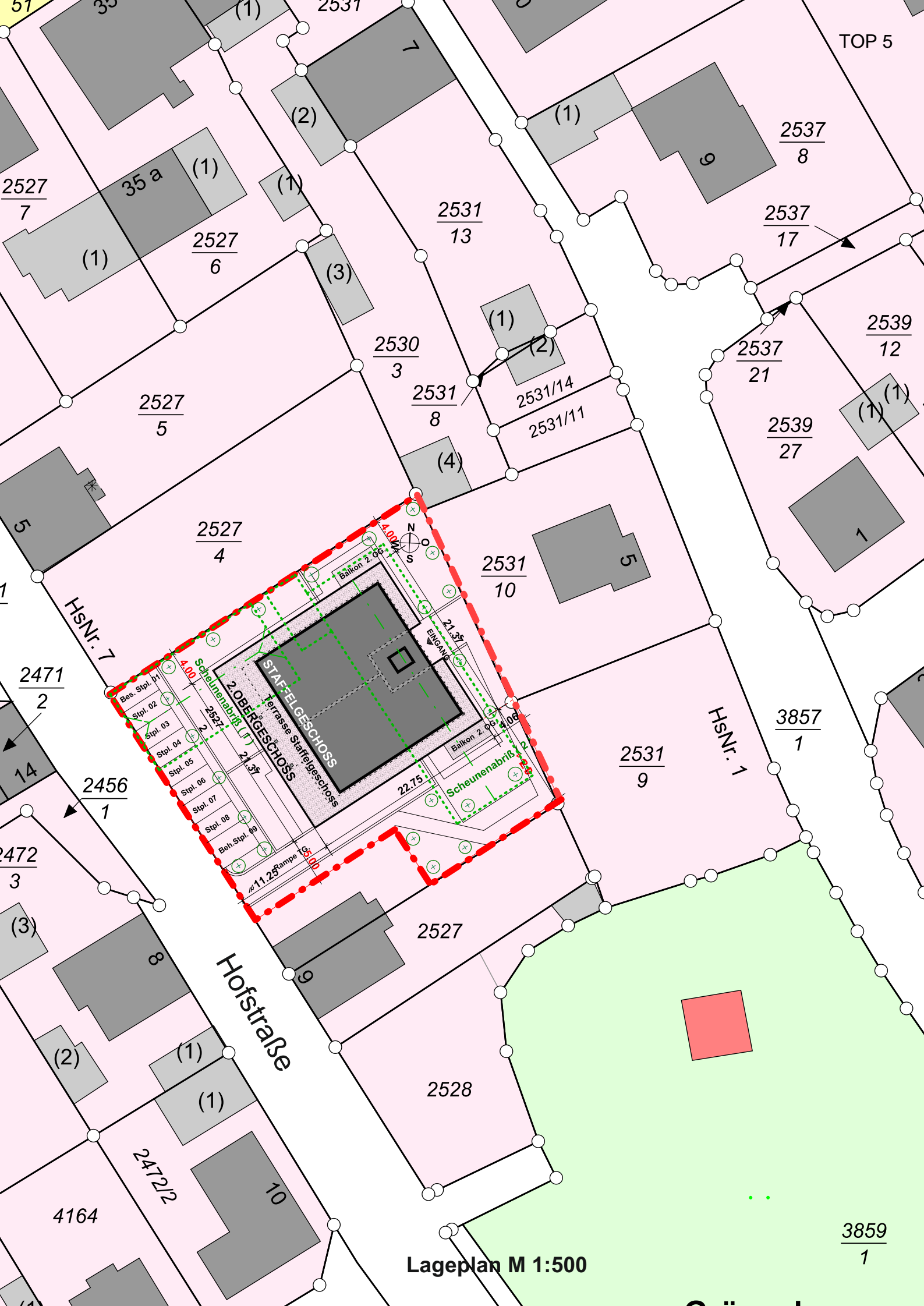
- 1    Übersichtsplan (öffentlich)
- 2    Lageplan (öffentlich)
- 3    Objektbeschreibung (öffentlich)
- 4    Ansicht 1 (öffentlich)
- 5    Ansicht 2 (öffentlich)
- 6    Höhenentwicklung Nachbargebäude (öffentlich)
- 7    Grundriss UG (nichtöffentlich)
- 8    Grundriss EG (nichtöffentlich)
- 9    Grundriss 1.OG (nichtöffentlich)
- 10   Grundriss SG (nichtöffentlich)
- 11   Bilder Nachbargebäude (nichtöffentlich)



Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.

TOP 5





Lageplan M 1:500

## Beschreibung eines MFH Neubaus in Homburg - Beeden Hofstraße

**Objektbeschreibung :** Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 14 WG. mit 3 Vollgeschossen, Tiefgarage und einem Staffelgeschoss.

Eine strenge, symetrische Fassadengliederung verbindet das Klasische mit dem Modernen, der repräsentative Charakter soll durch die klare Linienführung der umlaufenden Traversen, sowie der horizontalen rhythmischen Fassadengliederung interpretiert werden.

Die EG Gartenwohnungen erhalten Terrassen mit Gartenanteil, 1+2 OG Wohnungen erhalten große Balkone, die Penthäuser sind zurückgesetzt, so daß attraktive große Dachterrassen entstehen. Erschlossen werden die Wohnungen barrierefrei mit einem Aufzug ab TG. Im Untergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit 11 TG. Stellplätzen, die über die Hofstraße erschlossen wird, zusätzlich sind im Außenbereich entlang der Hofstraße 9 Stellplätze, sowie 2 Stellplätze im Untergeschoss.

**Objektdaten :** UG 11 TG. Stellplätze Technikraum, Kellerräume, Waschküche  
 EG. 2 x 2 ZKB 61,81 m<sup>2</sup> 2 x 3 ZKB 121,35 m<sup>2</sup>  
 1.OG. 2 x 2 ZKB 61,81 m<sup>2</sup> 2 x 3 ZKB 121,35 m<sup>2</sup>  
 2.OG. 2 x 2 ZKB 61,81 m<sup>2</sup> 2 x 3 ZKB 121,35 m<sup>2</sup>  
 STAFFELG. 2 x 3 - 4 ZKB 139,55 m<sup>2</sup>  
 Ges. WFL. ca. 1378 m<sup>2</sup>  
 Grundstück 1349 m<sup>2</sup>  
 GRZ MI 0.6  
 GFZ MI 1.1

Berechnung der Grundfläche

492 m<sup>2</sup> TG.  
 55 m<sup>2</sup> Gehwege  
 125 m<sup>2</sup> Stellplätze  
 83 m<sup>2</sup> Rampe  
 32 m<sup>2</sup> Terrassen x 0.5

---

**787 m<sup>2</sup> Grundfl. / Grundstück 1349 m<sup>2</sup> = 0,58 GRZ = kleiner als GRZ 0.6**

Berechnung der Geschoßfläche

EG. 436 m<sup>2</sup>  
 1.OG. 436 m<sup>2</sup>  
 2.OG. 436 m<sup>2</sup>  
 STG. 201 m<sup>2</sup> (= 299 m<sup>2</sup> -17.93 m<sup>2</sup> Treppenhaus -84 m<sup>2</sup> nicht Aufenthaltsr.)

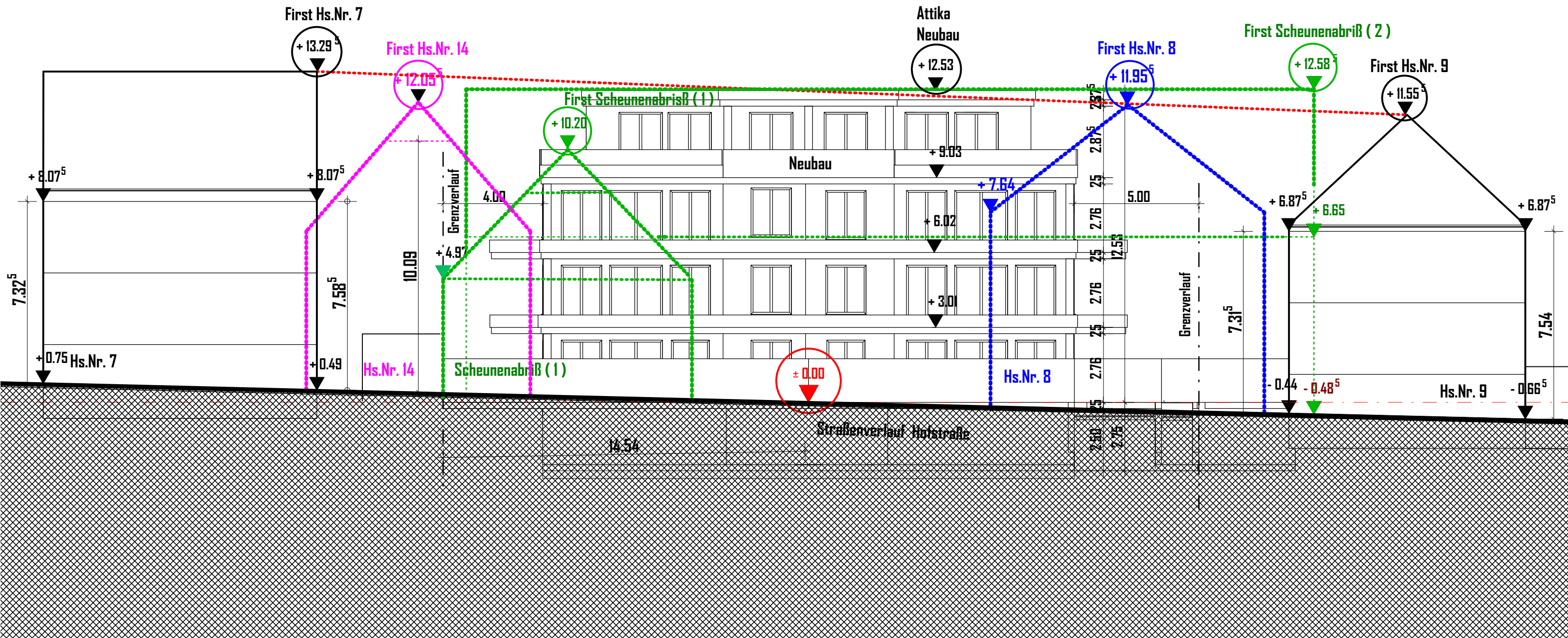
---

**1509 m<sup>2</sup> Geschoßfl. / Grundstück 1349 m<sup>2</sup> = 1.1 GFZ**

KfW. Effizienzhaus 40+







HÖHENENTWICKLUNG DER NACHBARGEÄUDE  
HOFSTRASSE HS.NR. 7 - 14 M 1 : 150