

2021/03/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Gemarkung Homburg, Karlstraße 23

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	11.03.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Karlstraße 23 in Homburg beabsichtigt der Bauherr ein zeitgemäßes Wohngebäude zu errichten. Das dafür vorgesehene Grundstück ist noch unbebaut und wurde als Parkplatzfläche für den gegenüberliegenden damaligen Lebensmitteldiscounter genutzt.

Das neu geplante Gebäude verfügt über insgesamt 17 Wohneinheiten. Davon besitzen zehn Wohneinheiten weniger als 70 m² Wohnfläche. Diese sind für Studenten und Singles vorgesehen. Die kleinen Wohnungen sind laut Bauherr aus Platzgründen nicht für Zweipersonenhaushalte geeignet und werden auch nicht als solche vermietet.

Vorgesehen sind für das Gebäude vier Stockwerke plus ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse sowie eine Tiefgarage unter dem Gebäude. Die einzelnen Geschosse sind Richtung nord-östlicher Grenze hin „abgetrept“, sodass die Abstandsflächen eingehalten werden können.

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, welche gut zu Fuß erreichbar sind. Auch befinden sich der Bahnhof, Bushaltestellen und Taxistand in unmittelbarer Nähe.

In der Tiefgarage werden neun der insgesamt 22 Stellplätze untergebracht. Die restlichen 13 Stellplätze sind Außenstellplätze und werden am Gebäude angeordnet. Für die zehn kleineren Wohnungen unter 70 m² ist nur ein Stellplatz vorgesehen, da diese Bewohner (z. B. Studenten) meist den Vorteil der Innenstadt nutzen und auch mit dem Fahrrad unterwegs sind. Für die Fahrräder ist eine Garage mit Stellplätzen für insgesamt 20 Fahrräder geplant.

Die Tiefgarage ist von der Karlstraße über eine Seitenstraße zur Polizeiinspektion Homburg hin anfahrbar. Dafür wurde zwischen dem Bauherren und dem Saarland eine Vereinbarung getroffen und ein Geh- und Fahrrecht für die Zufahrtsstraße

eingetragen. Die freie Fahrt für Polizei- und andere Einsatzfahrzeuge muss dabei zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Für die Unterschreitung der Abstandsflächen auf dieser Seitenstraße wurde eine Baulast eingetragen.

Planungsrechtliche / städtebauliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich in der Karlstraße 23 und ersetzt den damaligen Parkplatz.

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. Das Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zur Fußgängerzone in der Eisenbahnstraße, in der innenstadtypisches Gewerbe angesiedelt ist.

Die Geschossigkeit der Bebauung im Umfeld ist unterschiedlich.

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

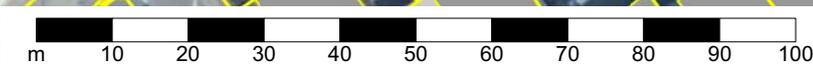
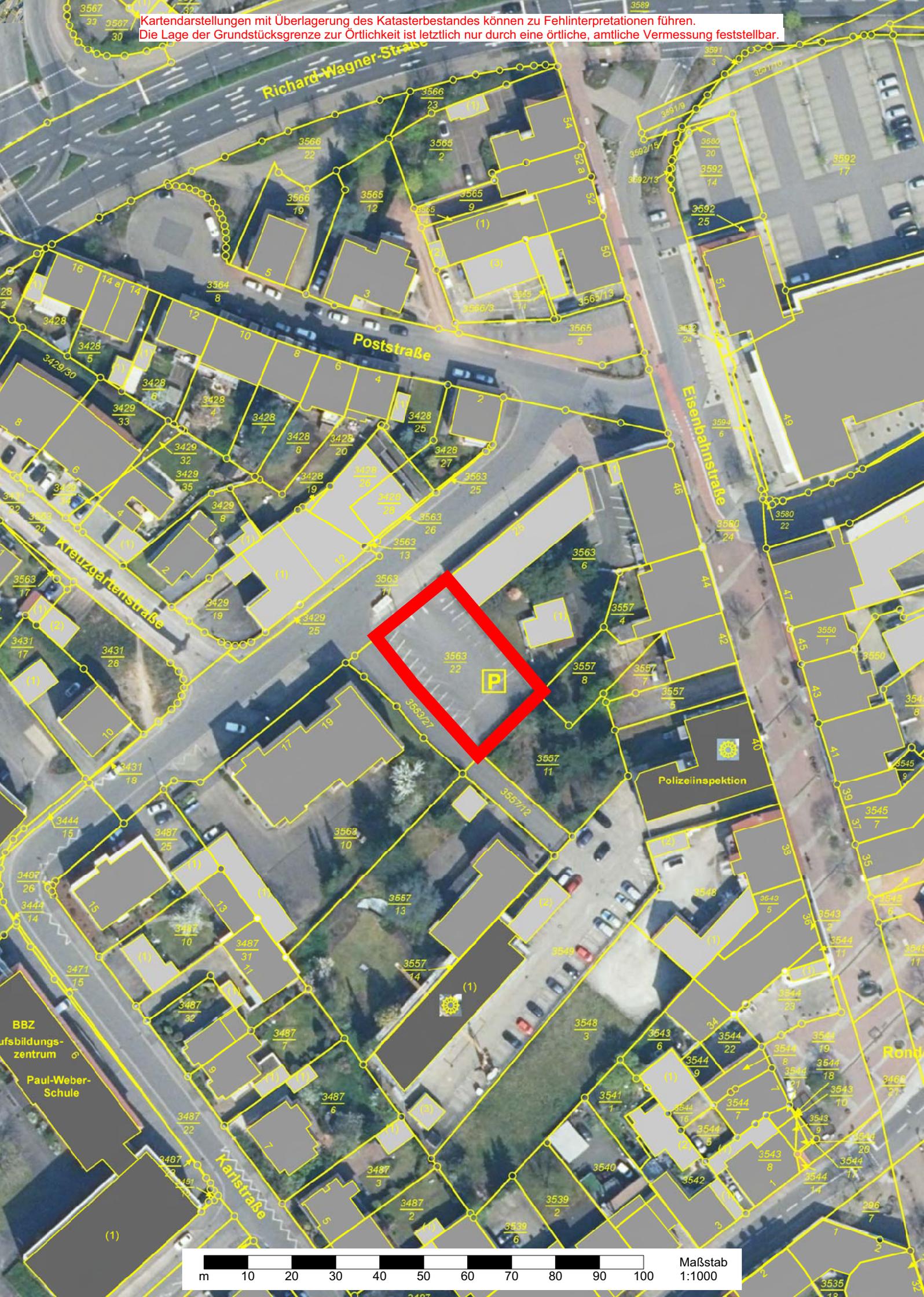
Die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes beträgt ca. 14,88 m und liegt damit unterhalb der höheren Bebauung im direkten Umfeld mit 15,50 m bzw. 16,20 m Höhe.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und stellt eine sinnvolle innerstädtische Nachverdichtung dar.

Anlage/n

- 1 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 2 Ansicht Nord-Ost (öffentlich)
- 3 Lageplan_NEU (öffentlich)
- 4 Ansicht Nord-West (öffentlich)
- 5 Ansicht Süd-Ost (öffentlich)
- 6 Ansicht Süd-West (öffentlich)
- 7 Höhenabwicklung Nachbargebäude (öffentlich)
- 8 Grundriss KG (nichtöffentlich)
- 9 Grundriss EG (nichtöffentlich)
- 10 Grundriss 1.OG (nichtöffentlich)
- 11 Grundriss 2.OG (nichtöffentlich)
- 12 Grundriss 3.OG (nichtöffentlich)
- 13 Grundriss 4.OG (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.



Maßstab
1:1000



Karlstraße

Flurstück	3563/22
Flur	15
Gemarkung	Homburg

Lageplan



Ansicht Nord-Ost



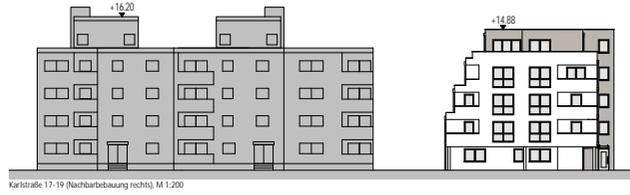
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



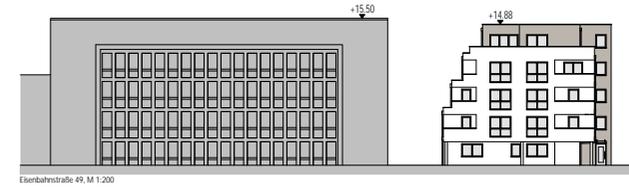
Ansicht Süd-West



OK Flachdach 16,20



Karlstraße 17-19



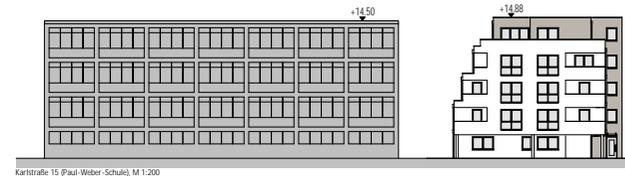
OK Flachdach 15,50



Eisenbahnstraße 49



Luftbild



Karlstraße 15 (Paul-Weber-Schule), M 1:200

OK Flachdach 14,50



Karlstraße 15



Stand: 27.01.2021

BAUANTRAG JAN. 2021

Neubau eines Wohnhauses mit 17 WE und Tiefgarage
Baugrundstück:
Karlstraße
66424 Homburg

Luftbild Höhenvergleiche o. M. M 1:200

Architekturbüro
Toussaint
Dipl. Ing. o. / Architekten AKS

Karlsruher Str. 13
64099 Homburg/Oberrhein
Tel. 0 64 63 19 42 - 0
Fax 0 64 63 19 42 - 19
© Toussaint-architekten.de
www.toussaint-architekten.de