

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Donnerstag, 11.03.2021 um 18:00 Uhr, im Rathaus, Großer Sitzungssaal, Am Forum 5, 66424 Homburg statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung der Sitzung
- 2) Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Gemarkung Homburg, Zweibrücker Straße 91a
- 3) Aufstockung und Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Kegelbahn zu Wohnen, Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Grünwaldstraße 71
- 4) Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Gemarkung Homburg, Karlstraße 23
- 5) Bauvorhaben Terrassenerweiterung Schlossberg-Hotel, Gemarkung Homburg
- 6) Allgemeine Unterrichtungen

Nichtöffentlicher Teil

- 7) Antrag der SPD-Fraktion: Aktionsplan "Plastikfreies Homburg"
- 8) Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Zunderbaum" 1. Änderung, Gemarkung Erbach-Reiskirchen - Entwurf
- 9) Bebauungsplan "Am Zunderbaum, 1. Änderung", Gemarkung Erbach-Reiskirchen - Entwurf
- 10) Ausbaubeschluss der Straße "An der Remise"
- 11) Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidebruchstraße 21", Gemarkung Bruchhof-Sanddorf
- 12) Bebauungsplan "Südlich Schlehhecke"; Gemarkung Kirrberg; Entwurf
- 13) Bebauungsplan "KiTa Am Heidenhübel", Gemarkung Einöd, Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
- 14) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lidl-Filiale Ernstweilerstraße Einöd", Gemarkung Einöd, Aufstellungsbeschluss

- 15) Bebauungsplan "Universitätskliniken, Teilbereich 2", Gemarkung Homburg, Aufstellungsbeschluss
- 16) Neubestellung des Herrn Ulrich Fremgen als Naturschutzbeauftragten der Stadt Homburg
- 17) Allgemeine Unterrichtungen

In Vertretung
Michael Forster
Bürgermeister

2020/940/610**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Gemarkung Homburg, Zweibrücker Straße 91a

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	21.01.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Zweibrücker Straße in der Gemarkung Homburg ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses geplant.

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

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

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Im Obergeschoss sind ebenfalls zwei weitere Wohnungen untergebracht. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung geplant.

Das Grundstück ist zurzeit noch ein großes Grundstück, soll aber im Zuge der weiteren Planung geteilt werden, sodass zwei eigenständige Grundstücke, einmal für das Bestandsgebäude Haus Nr. 91 und einmal für das geplante Gebäude Haus Nr. 91a, entstehen.

Der Neubau wird von der Zweibrücker Straße aus erschlossen. Von dieser Straße aus erfolgt auch die Zufahrt zu den acht erforderlichen Stellplätzen. Von diesen sind sieben im hinteren Bereich des Grundstückes angeordnet. Ein breiterer Stellplatz (Behindertenstellplatz) ist in Nähe des Hauseinganges geplant.

Die Zweibrücker Straße ist in diesem Bereich geprägt durch Wohngebäude.

In Anlehnung an diese umliegende Wohnbebauung 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 ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach).

Die Höhen der Nachbargebäude liegen im Bereich von ca. 11,0 m und 12,0 m. Das geplante Gebäude überschreitet mit knapp 11,0 m diese Höhen nicht und fügt sich dementsprechend in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung ein.

Die relativ große Bebauungstiefe lässt sich damit begründen, dass auch der angrenzende Bebauungsplan (Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10) eine sehr tiefe überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, die in etwa der Tiefe des geplanten Mehrfamilienhauses entspricht. Auch ist entlang der Zweibrücker Straße schon ein Haus in dieser Bebauungstiefe genehmigt und gebaut worden.

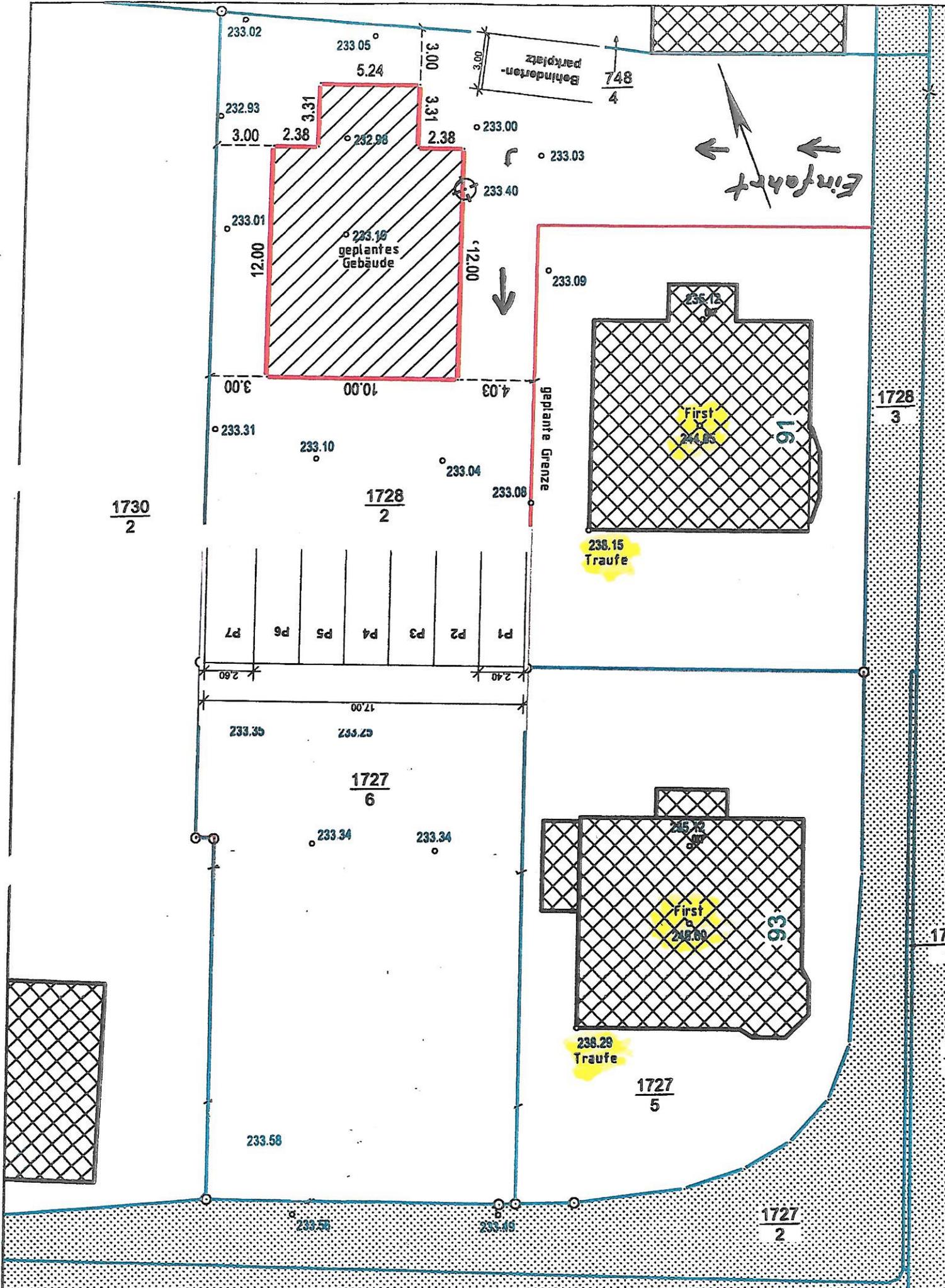
Das auf dem Grundstück befindliche Grün wird im Zuge des Baugenehmigungsantrages überprüft (Baumschutzsatzung) und ggf. Ersatzpflanzungen festgeschrieben.

Der Neubau entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bietet eine optimale Nachverdichtung für diesen Bereich.

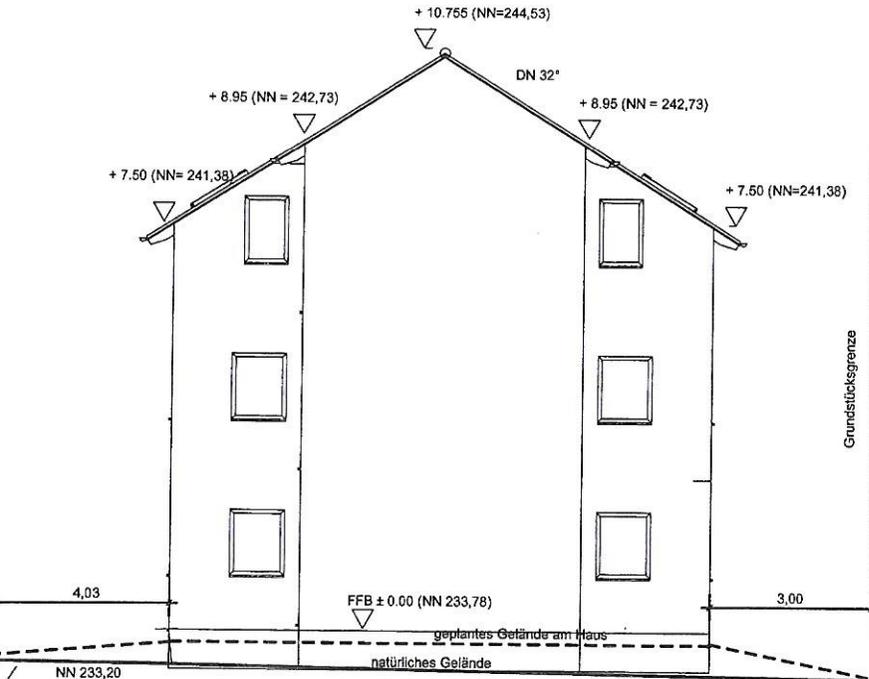
Das geplante Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und kann positiv beurteilt werden.

Anlage/n

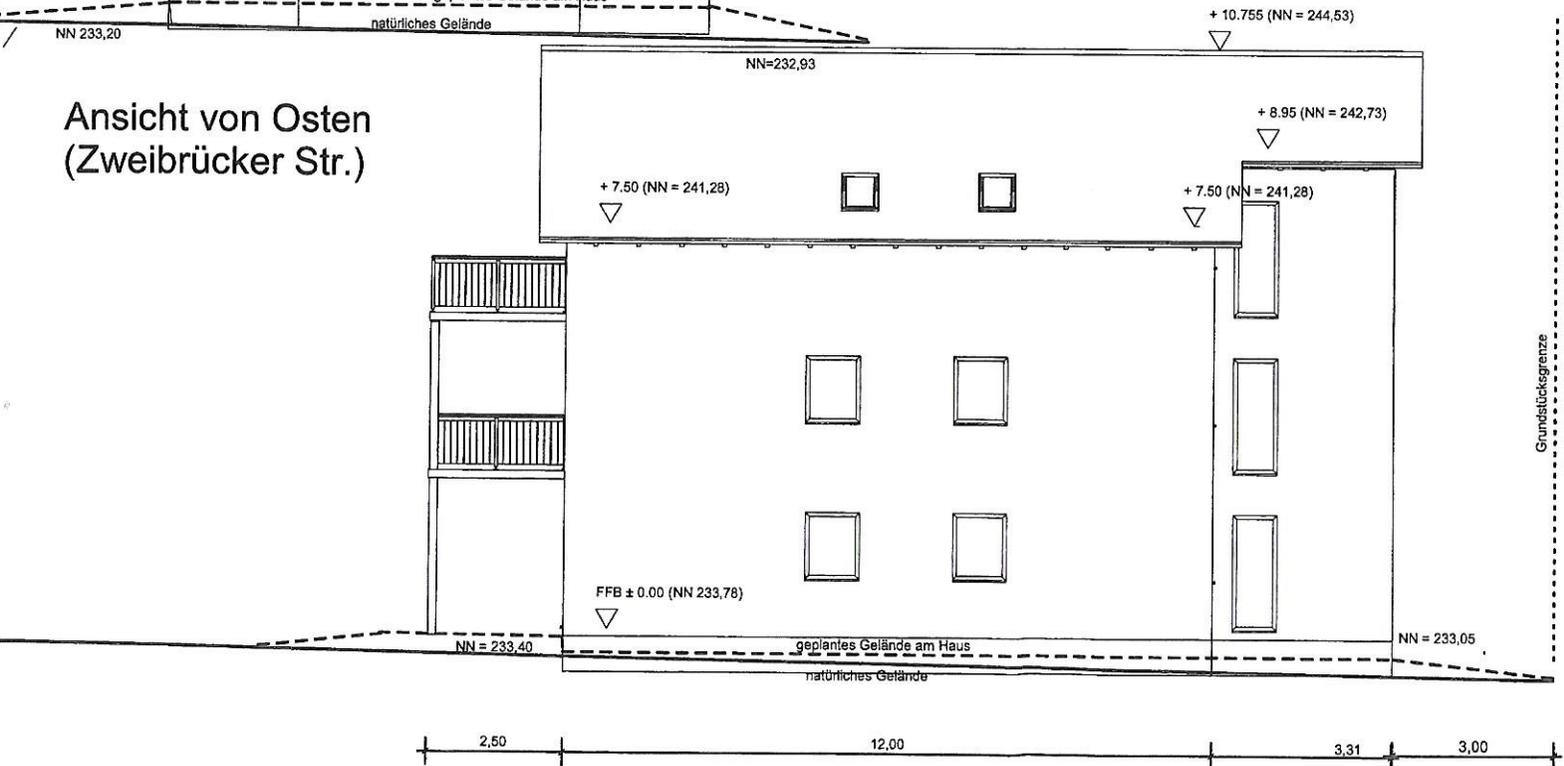
- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ausschnitt aus B-Plan_Innenstadterneuerung - Teilplan Nr.10 (öffentlich)
- 4 Ansicht Nord und Ost (öffentlich)
- 5 Ansicht Süd und West (öffentlich)
- 6 Grundriss Erdgeschoss (nichtöffentlich)
- 7 Grundriss Obergeschoss (nichtöffentlich)
- 8 Grundriss Dachgeschoss (nichtöffentlich)
- 9 Nachbargebäude Höhenplan (öffentlich)



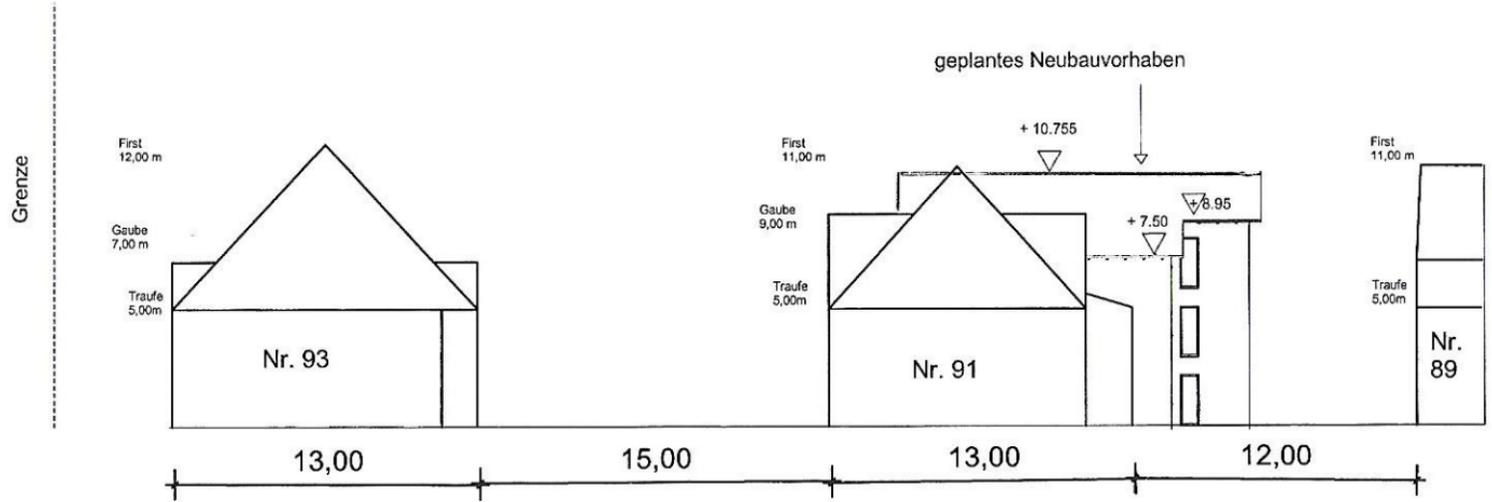
Ansicht von Nord



Ansicht von Osten
(Zweibrücker Str.)



Schematische Darstellung der Ansichten Bestandsgebäuden Nr. 93, 91 und Teildarstellung Nr. 89 mit Angaben von Traufe- und Firsthöhe
 Dahinterliegend in grau Neubauvorhaben der Bauvoranfrage mit Höhenangabe Traufe und First zur Veranschaulichung. TOP 2



2020/941/610**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Aufstockung und Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Kegelbahn zu Wohnen, Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Grünewaldstraße 71

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	21.01.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Grünewaldstraße 71 in der Gemarkung Erbach-Reiskirchen ist die Umnutzung der ehemaligen Gaststätte zu Wohnen sowie der Umbau und die Aufstockung der angebauten ehemaligen Kegelbahn mit ebenfalls einer Nutzungsänderung zu Wohnraum geplant.

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

Bei dem Bauvorhaben soll durch die Nutzungsänderung und den Umbau bzw. die Aufstockung ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten entstehen.

Im ehemaligen Gaststättengebäude sind im Erdgeschoss zwei Wohnungen und im Dachgeschoss eine Wohnung geplant.

Der Anbau der ehemaligen Kegelbahn soll im Erdgeschoss zu zwei kleinen Wohnungen umgebaut werden. Durch die Aufstockung der Räumlichkeiten um ein Stockwerk soll noch eine zweite Wohnung darüber entstehen.

Der Komplex wird von der Grünewaldstraße und der Schleburgstraße aus erschlossen. Von der Schleburgstraße aus erfolgt auch die Zufahrt zu den neun erforderlichen Stellplätzen. Der in diesem Bereich zur Straße hin befindliche Anbau wird abgerissen, um Platz für die Stellplätze zu gewinnen.

Die Ecke Grünewaldstraße/Schleburgstraße ist in diesem Bereich hauptsächlich geprägt durch Wohngebäude.

An dem Hauptgebäude wird an der Kubatur nichts verändert, die Dachkonstruktion mit Satteldach bleibt bestehen. Die Umbauten erfolgen lediglich im Inneren des Gebäudes. Die eingeschossige Kegelbahn wird um ein Stockwerk erhöht. Dieses erhält eine Flachdachkonstruktion, sodass die Höhe noch deutlich unterhalb der Höhe des Hauptgebäudes liegt.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung entsteht durch das Bauvorhaben ein Gebäude, das sich von der Kubatur und der Höhenentwicklung sowie der Art der Nutzung in die Umgebung einfügt.

Der Umbau mit Nutzungsänderung 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

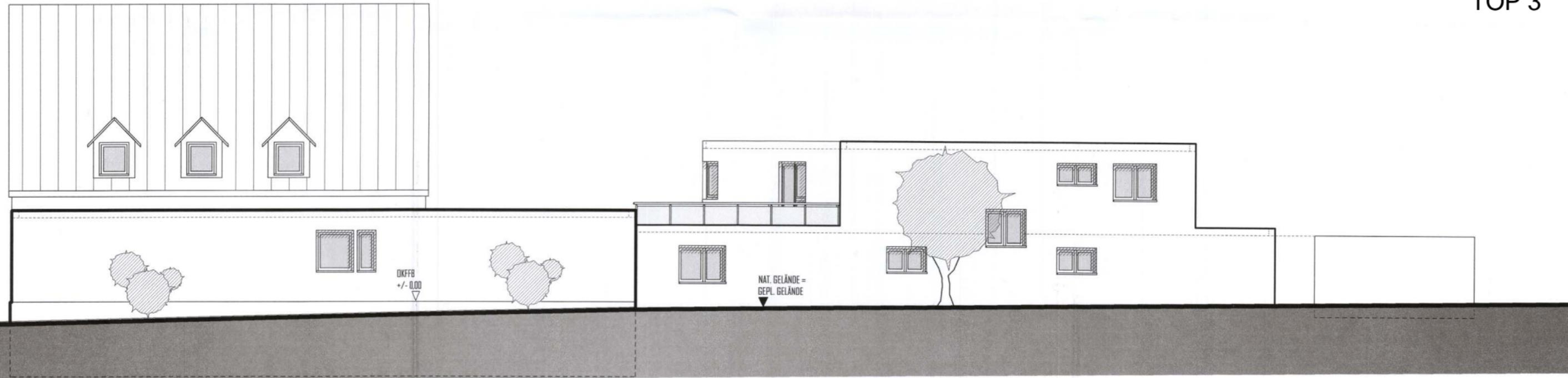
- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ansicht Nord (öffentlich)
- 4 Ansicht Süd (öffentlich)
- 5 Ansicht Ost (öffentlich)
- 6 Ansicht West (öffentlich)
- 7 Grundriss Kellergeschoss (nichtöffentlich)
- 8 Grundriss Erdgeschoss (nichtöffentlich)
- 9 Grundriss Dachgeschoss (nichtöffentlich)
- 10 Schnitt (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 3



Maßstab
1:1000

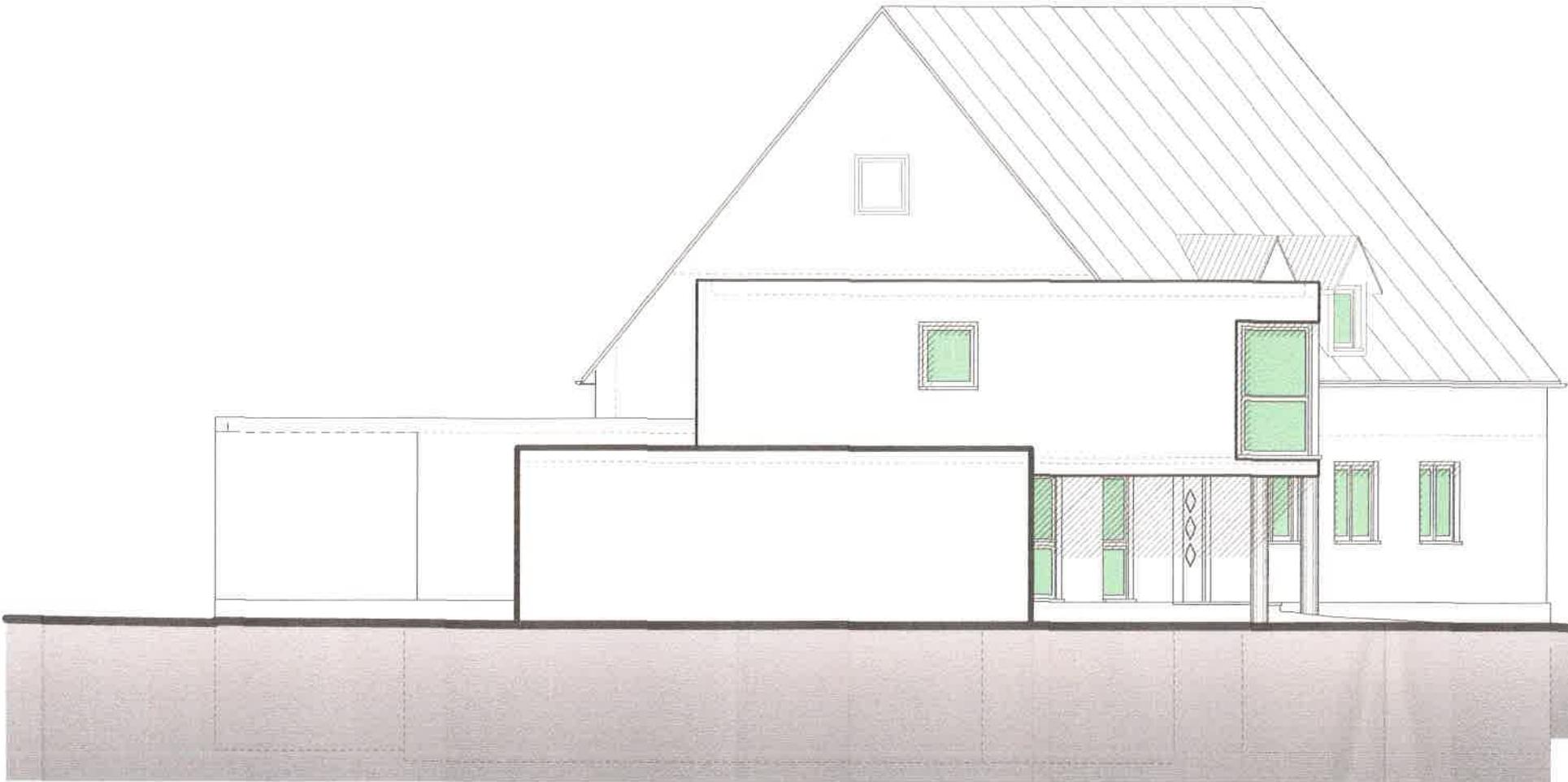




SÜDEN



OSTEN



WESTEN

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.

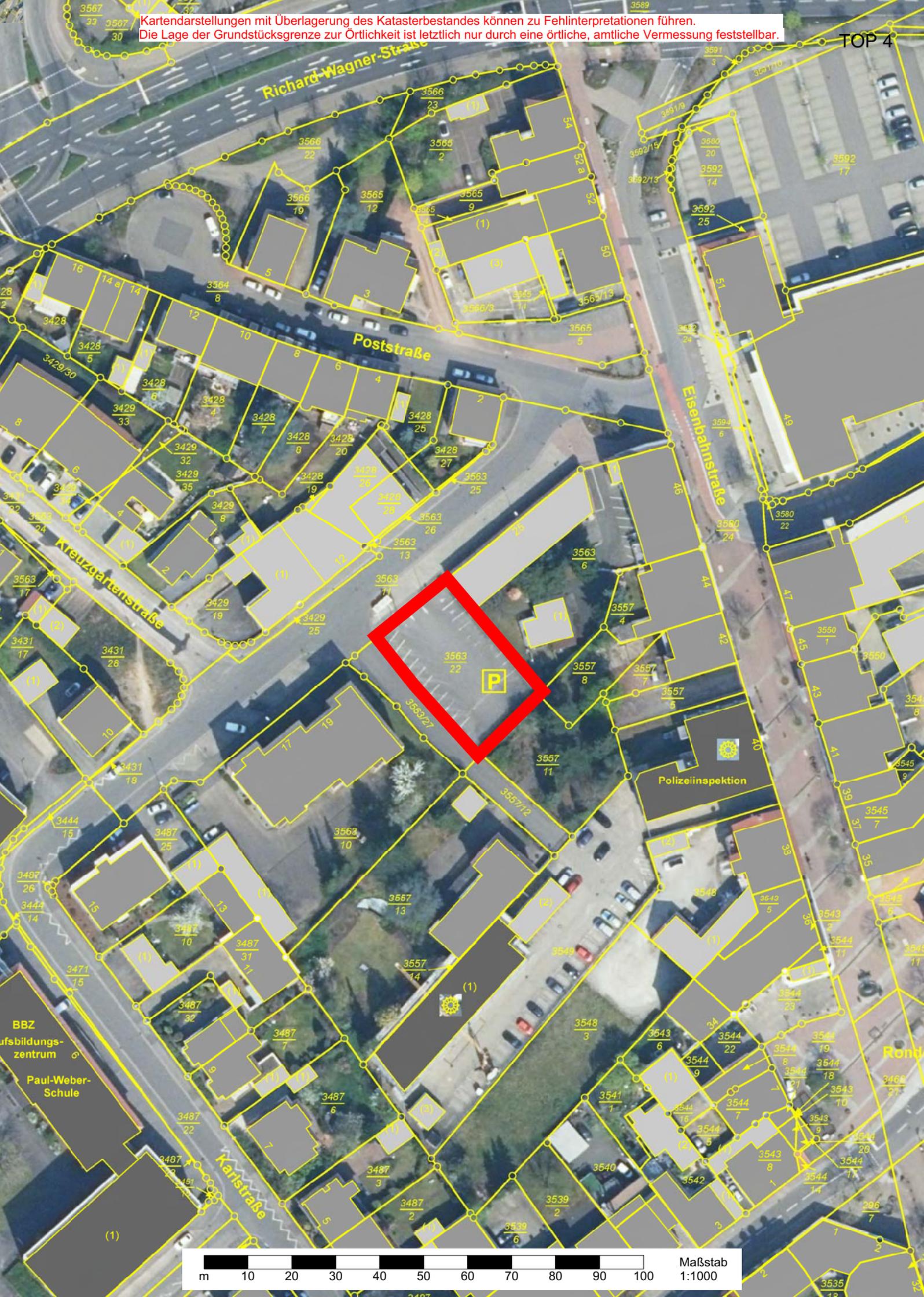
Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und stellt eine sinnvolle innerstädtische Nachverdichtung dar.

Anlage/n

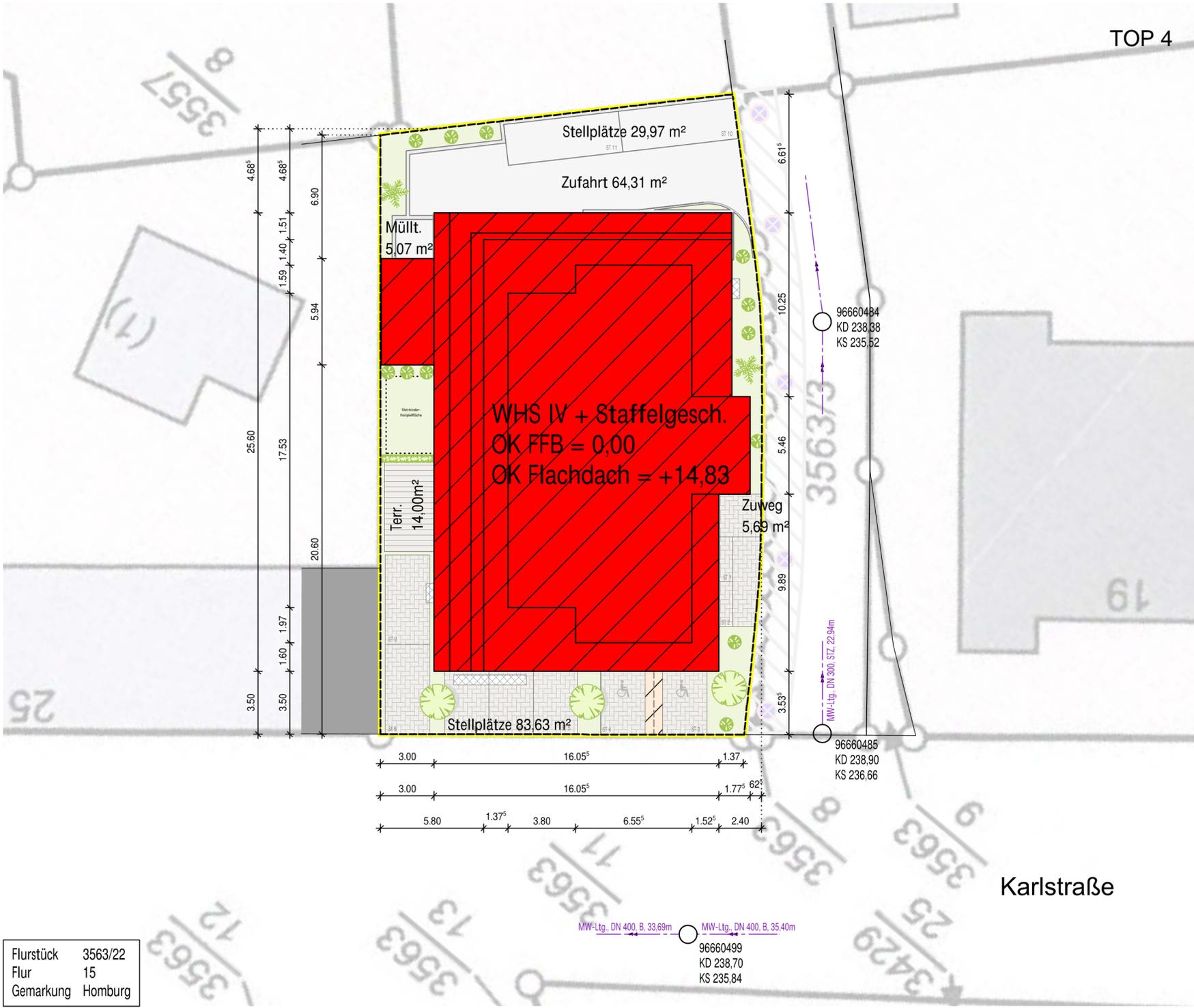
- 1 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 2 Ansicht Nord-Ost (öffentlich)
- 3 Lageplan_NEU (öffentlich)
- 4 Ansicht Nord-West (öffentlich)
- 5 Ansicht Süd-Ost (öffentlich)
- 6 Ansicht Süd-West (öffentlich)
- 7 Höhenabwicklung Nachbargebäude (öffentlich)
- 8 Grundriss KG (nichtöffentlich)
- 9 Grundriss EG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

TOP 4



Maßstab
1:1000



Flurstück	3563/22
Flur	15
Gemarkung	Homburg

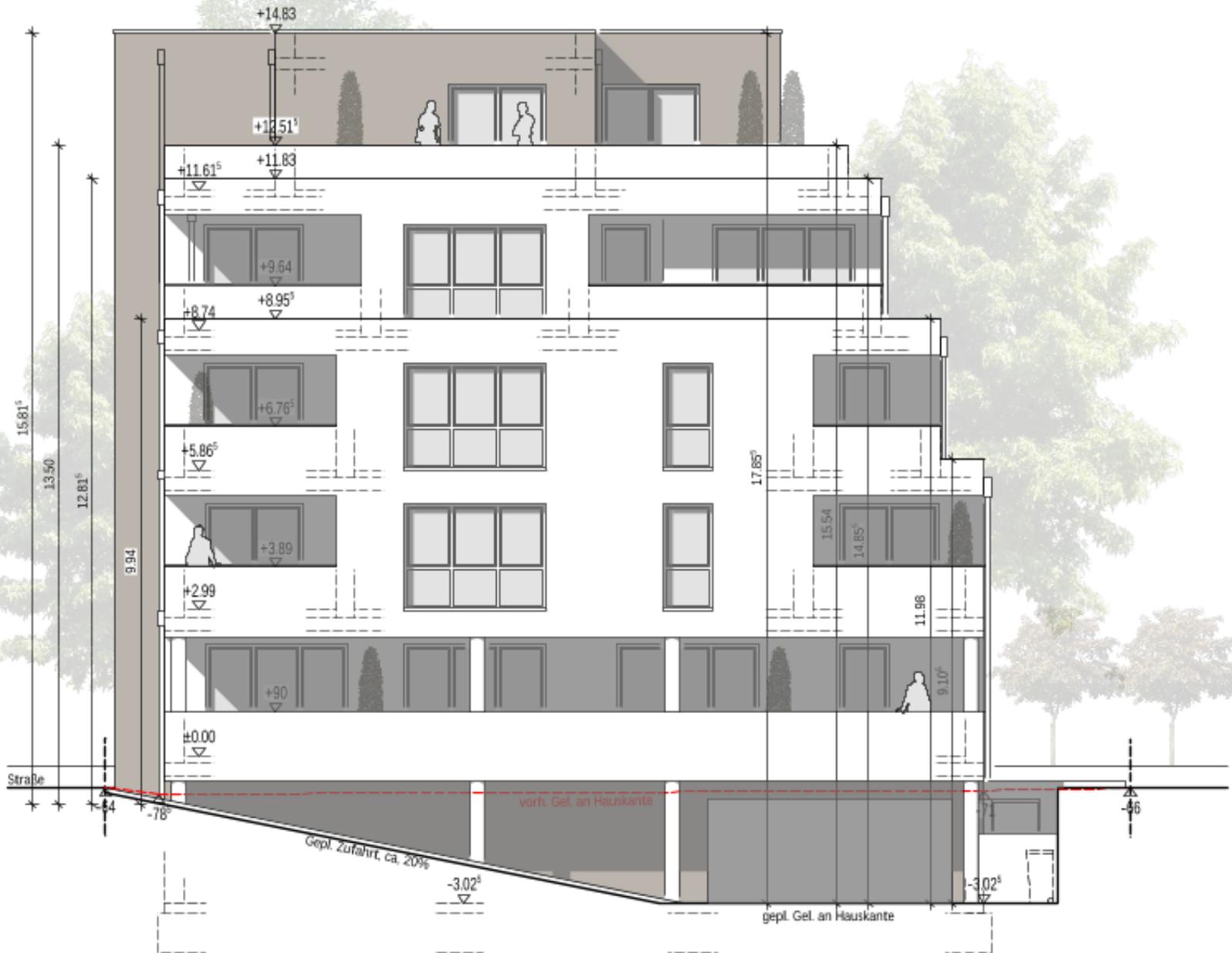
Karlstraße



Ansicht Nord-Ost



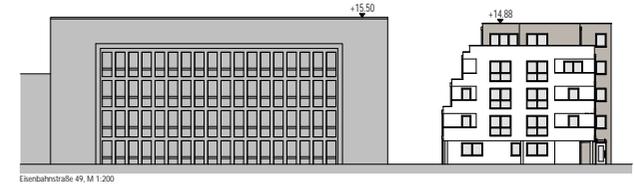
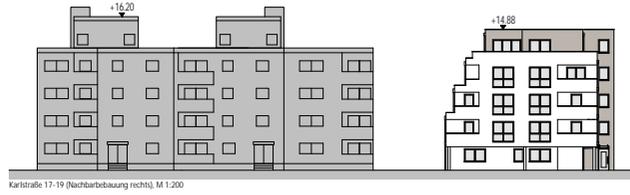
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

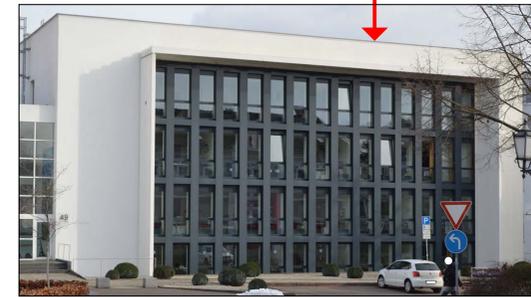


OK Flachdach 16,20



Karlstraße 17-19

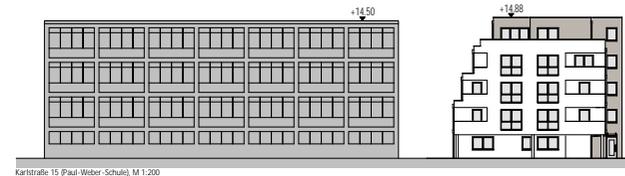
OK Flachdach 15,50



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. G. / Architekten AKS
Kurfürstendamm 13
50769 Homburg/Ortenheim
Tel. 043 63 19 47 2
Fax 043 63 19 47 19
E-Mail: info@toussaint-architekten.de
www.toussaint-architekten.de

2021/10/610**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Bauvorhaben Terrassenerweiterung Schlossberg-Hotel, Gemarkung Homburg

<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

Die Schlossberg-Homburg GmbH beabsichtigt, die vorhandene Restaurantterrasse mit Aussichtsplattform zu ertüchtigen. Auf Grund des Alters und des baulichen Zustandes muss diese Terrasse in Gänze neu errichtet werden. Beabsichtigt ist ein größerer Neubau mit Markise, der barrierefrei betreten werden kann. In direkter Nachbarschaft verläuft eine Zuwegung zu den Höhlen, die nun i .T. überbaut werden soll. Diese Zuwegung samt Stützmauern im Bestand wie auch die Terrasse betreffen mehrere Eigentumsflächen. Die umliegenden städtischen Grundstücke liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, der Pflegezone der Biosphäre Bliesgau und sind mit Wald bestanden. Für die Wahl des richtigen Instrumentes zur Baurechtschaffung sind einige Kriterien im Vorfeld zu prüfen. Insbesondere die Betroffenheit im Landschaftsschutzgebiet (Ausgliederung oder Ausnahme?) müssen in einem Scoping-Termin mit den zuständigen Fachbehörden vorbesprochen werden.

Sachverhalt und Vorgehensweise im Überblick:

1. Überbauung fremden Grundstücks: Klärung mit Zivilgemeinde / HFA
2. LSG-Betroffenheit: Abstimmung mit LUA, ONB (Ausgliederung, Ausnahme ?)
3. Waldschutzabstand ?, Waldumwandlung ?: Abstimmung mit Forstbehörde
4. Denkmalschutz Hohenburg: eher keine Betroffenheit
5. Betroffenheit Zuwegung Schlossberghöhlen: Denkmalaffinität ?
6. Bauvorhaben im Außenbereich: Eingriff/Ausgleich (BPlan oder § 35 Abs. 2 BauGB)
7. Grenzarrondierung Hotel / Eigentum und Wegeparzelle ?: Zivilgemeinde / HFA
8. Lage innerhalb Be Schlossberg, Aufstellungsbeschluss, aber noch kein förmliches Verfahren

Baurecht:

Baurechtschaffung mittels vorhabenbezogenen BPlans im vereinf. Verfahren (zeit-aufwendig) oder mittels Baugenehmigungsverfahren als Außenbereichsvorhaben denkbar;

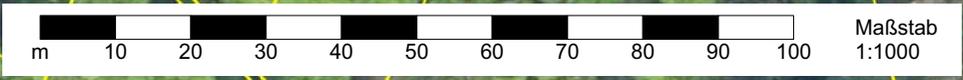
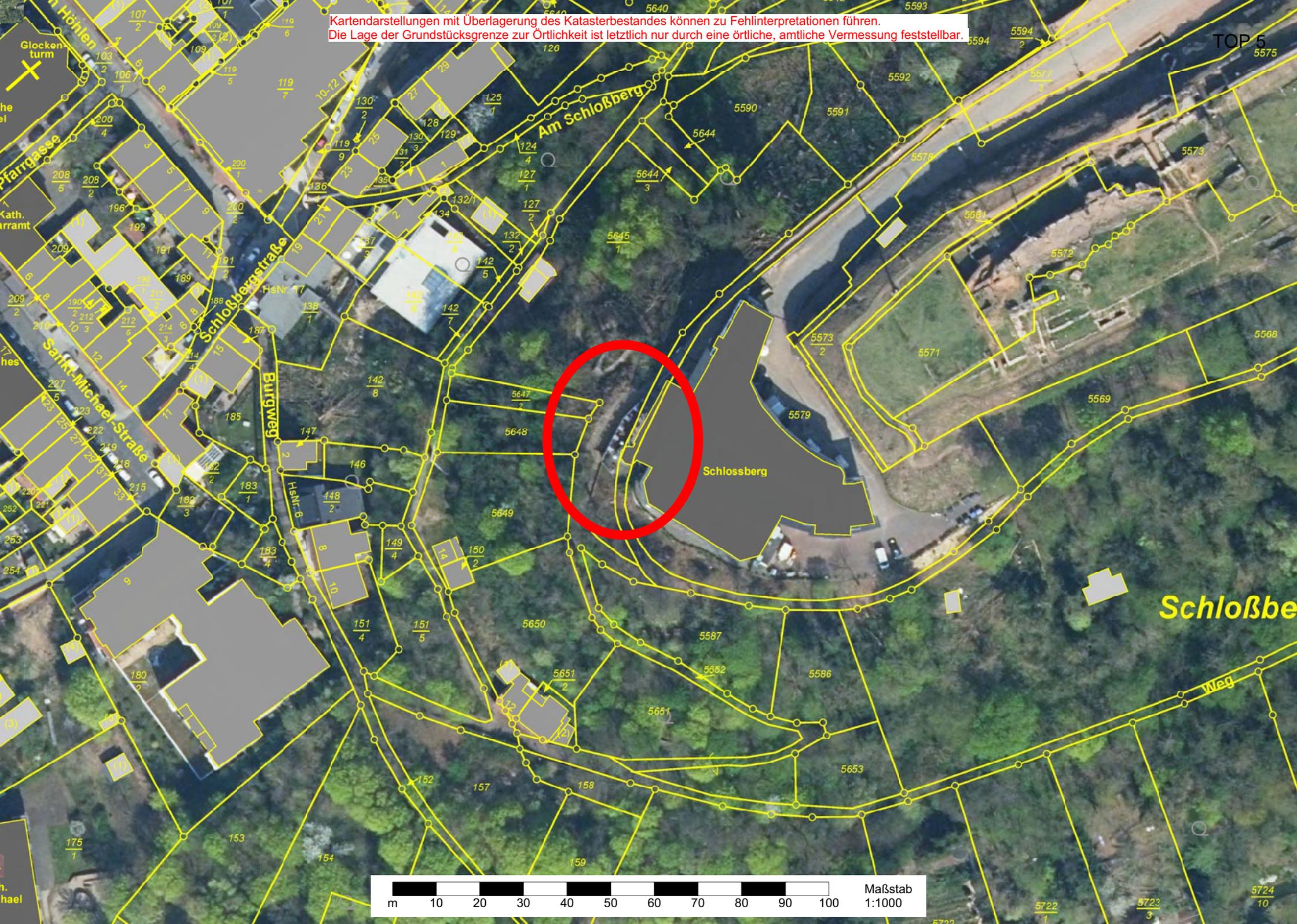
dies sollte erst nach LUA-Abstimmungsgespräch entschieden werden, wenn öffentliche Gemeinde (§ 36 BauGB Einvernehmen) und Zivilgemeinde (Eigentum, Überbauung) zustimmen

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ermöglicht zusammen mit der zivilgemeindlichen Zustimmung zur Überbauung den schnellsten Weg zur Erteilung einer Baugenehmigung im Außenbereich, falls alle fachentscheidungskompetenten Fachbehörden zustimmen.

Anlage/n

- 1 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 2 Lageplan + Ansichten (öffentlich)
- 3 Terrassenerweiterung Schlossberg Baurechtsschaffung (öffentlich)

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
5575

Schloßbe

Weg

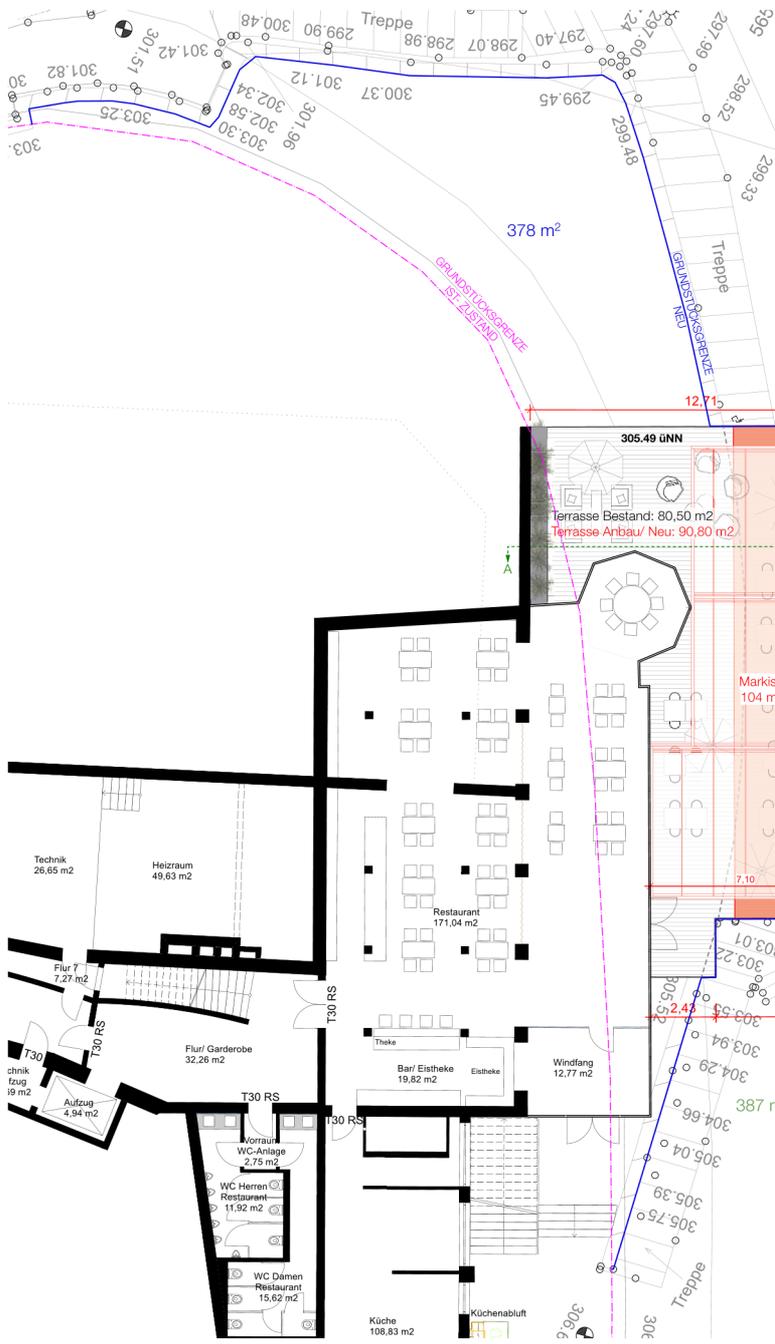
5724
10

5723
3

5722
1

Maßstab
1:1000

Erweiterung der bestehenden Restaurantterrasse mit Errichtung einer Aussichtsplattform und Markise

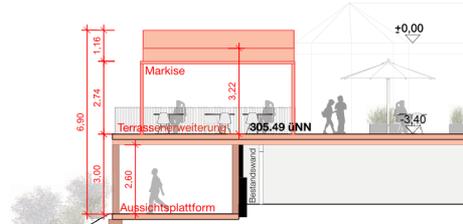


Zu erwerbende Fläche:
5649
Kreisstadt Homburg

Zu erwerbende Fläche:
5648
Kreisstadt Homburg

Zu erwerbende Fläche:
5645/1
Kreisstadt Homburg

5647/2
Ecker



Schnitt A-A, M1:100

Grundriss Untergeschoss mit Terrassenerweiterung und Markise M1:100



Ansicht, M1:100

Baurechtsschaffung mit vorhabenbezogenem BPlan oder Vorhaben im Außenbereich?

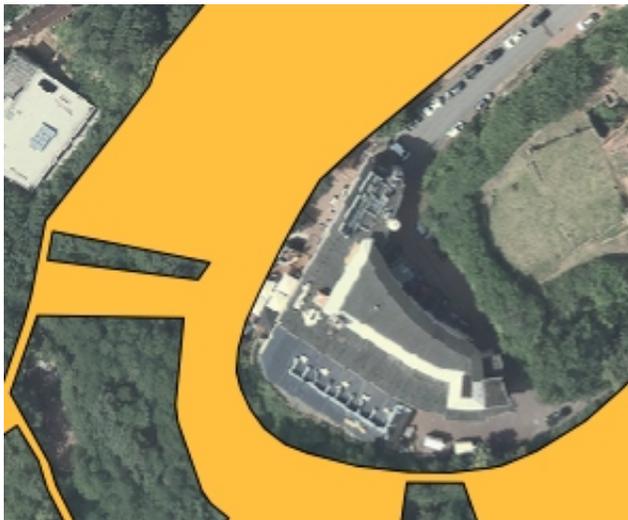
Städtisches Eigentum 

Biosphäre-Pflegezone

Landschaftsschutzgebiet



Stadtwaldkartierung



1. Überbauung fremden Grundstücks: Klärung mit Zivilgemeinde / HFA
2. LSG-Betroffenheit: Abstimmung mit LUA, ONB (Ausgliederung, Ausnahme ?)
3. Waldschutzabstand ?, Waldumwandlung ?: Abstimmung mit Forstbehörde
4. Denkmalschutz Hohenburg: eher keine Betroffenheit
5. Betroffenheit Zuwegung Schloßberghöhlen: Denkmalaffinität ?
6. Bauvorhaben im Außenbereich: Eingriff/Ausgleich (BPlan oder § 35 Abs. 2 BauGB)
7. Grenzarrondierung Hotel / Eigentum und Wegeparzelle ?: Zivilgemeinde / HFA
8. Lage innerhalb BPlan Schlossberg, Aufstellungsbeschluss, aber noch kein förmliches Verfahren

Baurechtsschaffung mittels vorhabenbezogenen BPlans im vereinf. Verfahren (zeit-aufwendig) oder mittels Baugenehmigungsverfahren Außenbereichsvorhaben denkbar; dies sollte erst nach LUA-Abstimmungsgespräch entschieden werden, wenn öffentliche Gemeinde (§ 36 BauGB Einvernehmen) und Zivilgemeinde (Eigentum, Überbauung) zustimmt