

**2021/25/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Rollmann



## **Bauvorhaben Vorstadt Quartier Untere Allee 29, Gemarkung Homburg**

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

### **Beschlussvorschlag**

- a) Das geplante Projekt wird grundsätzlich an dieser Stelle befürwortet.
- b) Über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erst nach Vorliegen eines Antrages sowie einer positiven Beurteilung der Verwaltung entschieden.

### **Sachverhalt**

In der Unteren Allee in der Gemarkung Homburg ist geplant, ein Wohn- und Geschäftshaus neu zu errichten. Das Grundstück ist derzeit noch mit einem Gebäude (ehemalige Bäckerei) bebaut. Für die neue Planung zu verwirklichen, muss das bestehende Gebäude abgerissen werden.

Das neu geplante Gebäude verfügt über insgesamt 19 Wohneinheiten mit Größen zwischen 40 und 170 m<sup>2</sup>. Ebenso sollen drei Gewerbeeinheiten mit einer Größe zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> entstehen.

Für das Gebäude sind zwei Sockelgeschosse, ein Staffelgeschoss sowie ein Mansarddach vorgesehen. Innerhalb des Dachraumes befinden sich nochmals zwei Stockwerke. Das geplante Gebäude kommt somit insgesamt auf fünf Ebenen plus eine darunter liegende Tiefgarage, in der die Stellplätze untergebracht werden sollen. Eine detaillierte Stellplatzplanung/-beschreibung liegt noch nicht vor.

Das Flurstück Nr. 663/1, Ecke Untere Allee und Kirrberger Straße, ist noch in städtischem Eigentum und müsste für eine Realisierung des Bauvorhabens in dieser Form noch erworben werden. Dafür liegt bei der Abteilung Liegenschaften eine Anfrage vor, welche zurzeit noch intern in Überprüfung ist.

### **Planungsrechtliche / städtebauliche Beurteilung:**

Das Vorhaben befindet sich in der Unteren Allee 29 und ersetzt das bestehende Gebäude mit dessen Nebengebäuden.

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. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, "wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist." Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil dazu entschieden, dass dabei entscheidend sei, wie das Gebäude nach außen hin wahrnehmbar ist, also seine absolute Größe, Grundfläche, Anzahl der Geschosse und Höhe.

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

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

Die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes beträgt ca. 16,40 m. Mit dieser Höhe liegt das geplante Gebäude augenscheinlich höher als die umgebende Nachbarbebauung (Bilder siehe Anhang). Die umliegenden Gebäude sind überwiegend geprägt durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Eine genaue Beurteilung der Höhenentwicklung kann erst nach Vorliegen der Höhen der Nachbargebäude vorgenommen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird daher seitens der Verwaltung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß §34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann daher nicht erteilt werden, da die Verwaltung der Auffassung ist, dass sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt (kein absoluter Vergleich zu den Nachbargebäuden zum jetzigen Zeitpunkt möglich).

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt zudem noch kein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage vor, welche das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum jetzigen Zeitpunkt möglich machen würde.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat nach Durchsicht der Unterlagen zudem Bedenken hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit geäußert. Nach jetziger Datenlage ist nicht erkennbar/bewertbar, ob das geplante Vorhaben die Abstandsflächen einhält. Auch entspricht das Vorhaben nicht dem Charakter eines Doppelhauses/einer Hausgruppe (grenzständig aneinander gebaute Gebäude). Demnach müssen die Gebäude derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden und einzelne Gebäude nicht als selbständige Baukörper erscheinen. Die Gebäude einer Hausgruppe müssen in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden. Dabei sind u.a. insbesondere die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Bebauungstiefe zu berücksichtigen. Da hier das neue Gebäude wesentlich höher geplant ist als die benachbarten Bestandsgebäude, ist hier die Voraussetzung u.U. nicht erfüllt. Eine genaue

Beurteilung dazu kann jedoch erst nach Vorliegen weiterer Unterlagen vorgenommen werden.

Aufgrund der oben aufgeführten Punkte wird seitens der Verwaltung empfohlen, nur eine grundsätzliche Zustimmung zum Projekt zu geben und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erst nach einer positiver Beurteilung der Verwaltung sowie dem Vorliegen eines Antrages und weiterer Unterlagen zu erteilen.

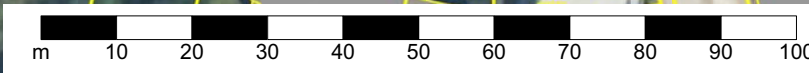
Sollte die Anzahl der Einzelprobleme zu groß werden, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an dieser Stelle zielführender.

### **Anlage/n**

- 1 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 2 Präsentation Bauvorhaben (öffentlich)
- 3 Projektbeschreibung Bauvorhaben (öffentlich)
- 4 Bilder: Bestandsgebäude + Nachbargebäude (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.



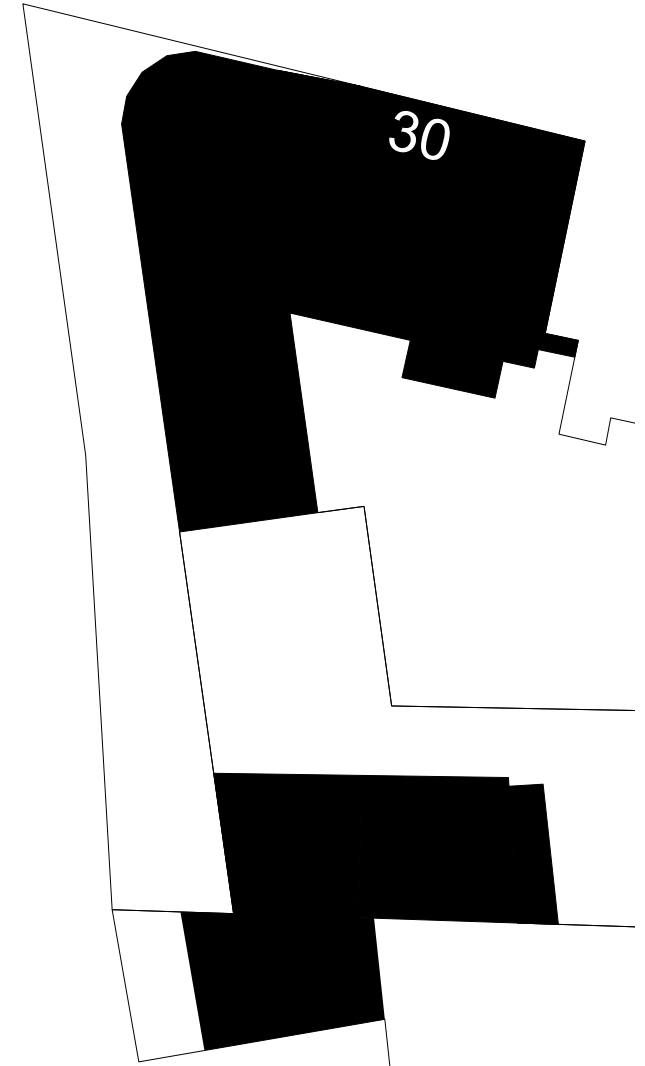
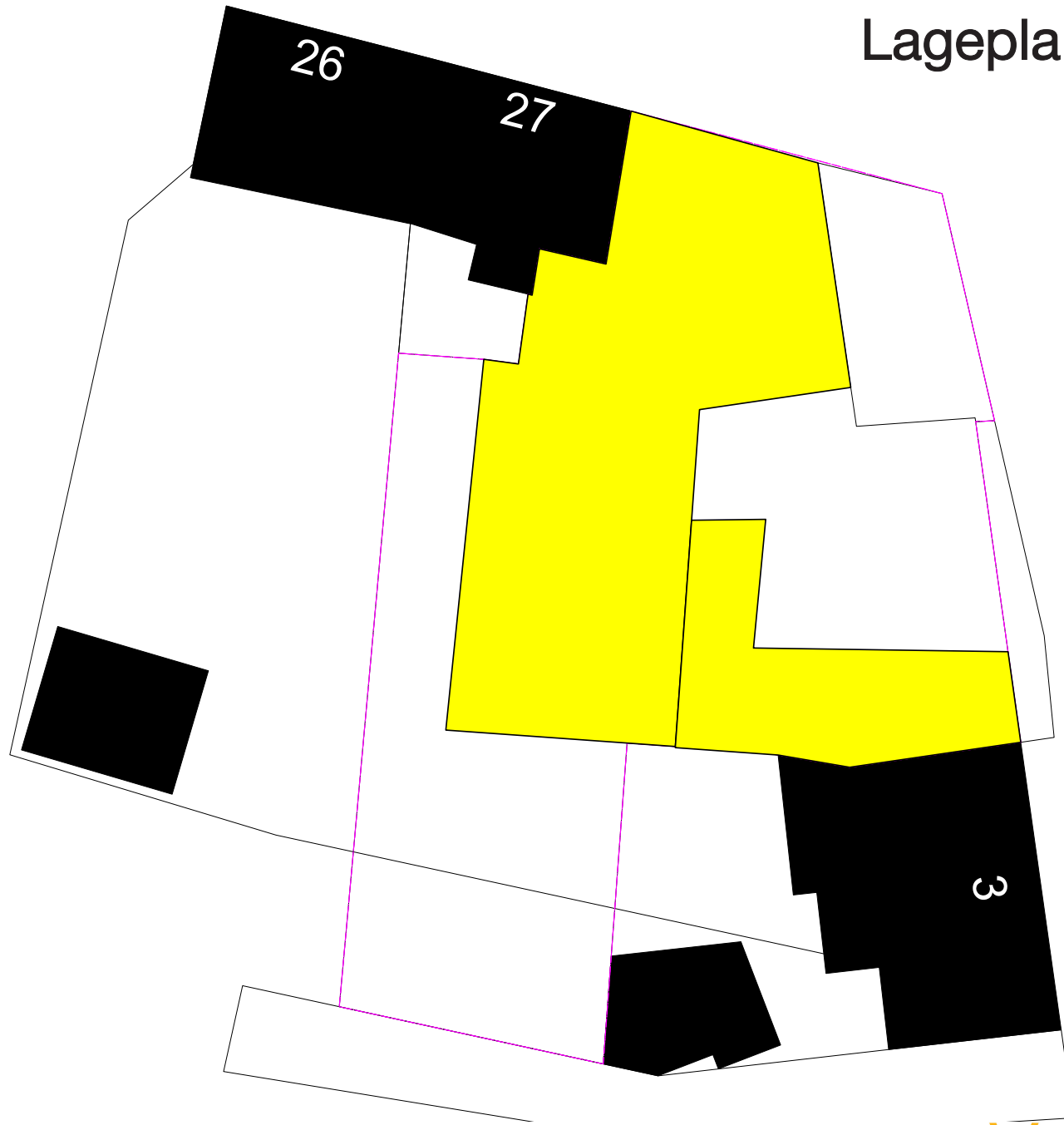
Maßstab 1:1000



# Vorstadt Quartier

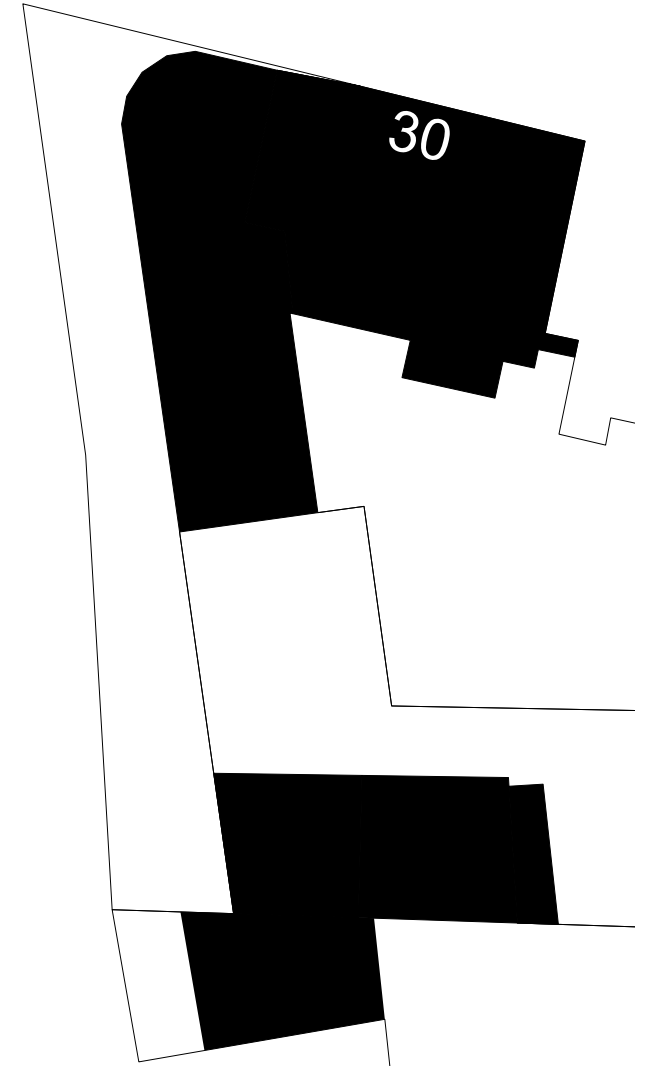
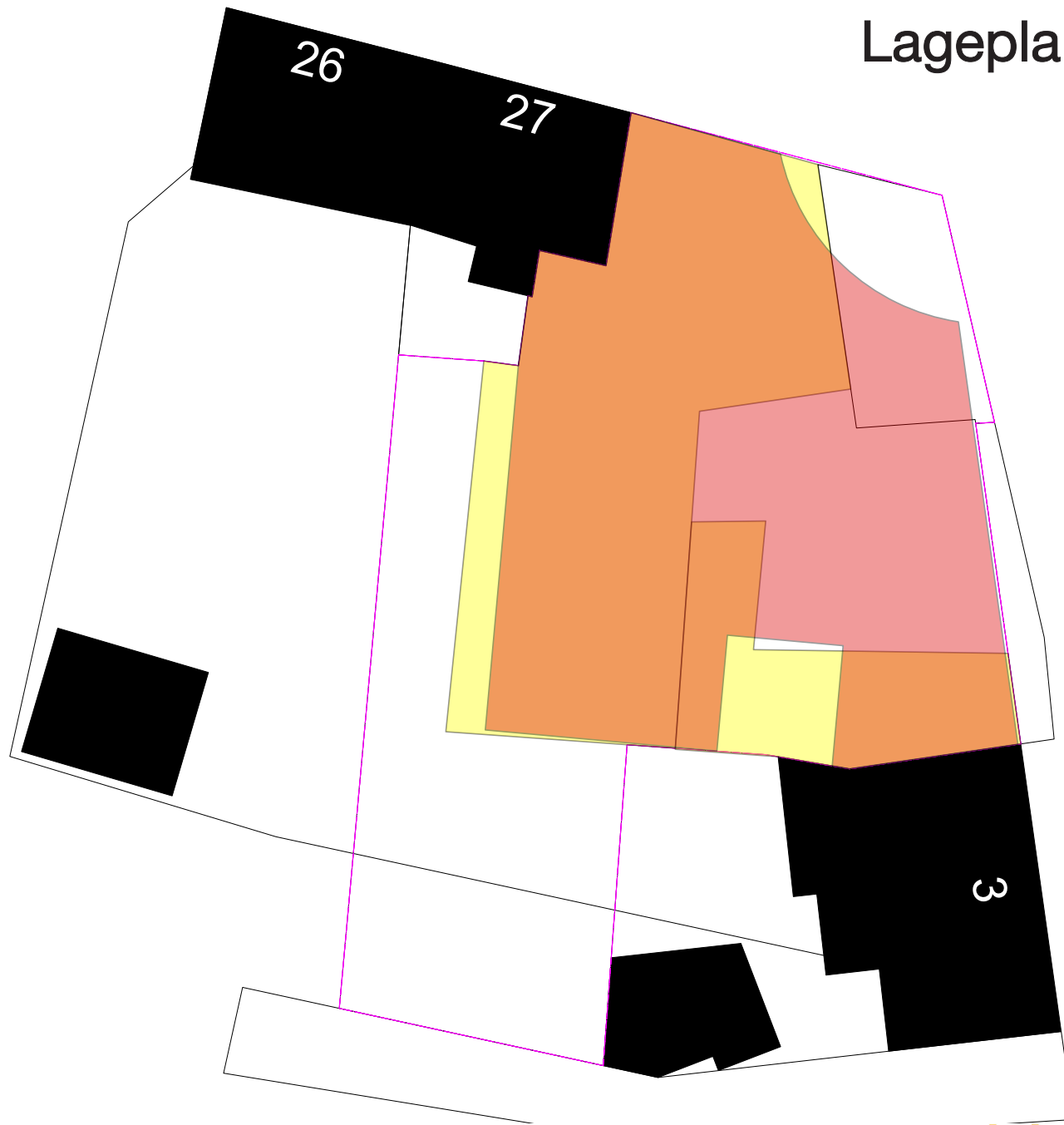
untere Allee

# Lageplan mit Bestandsbebauung



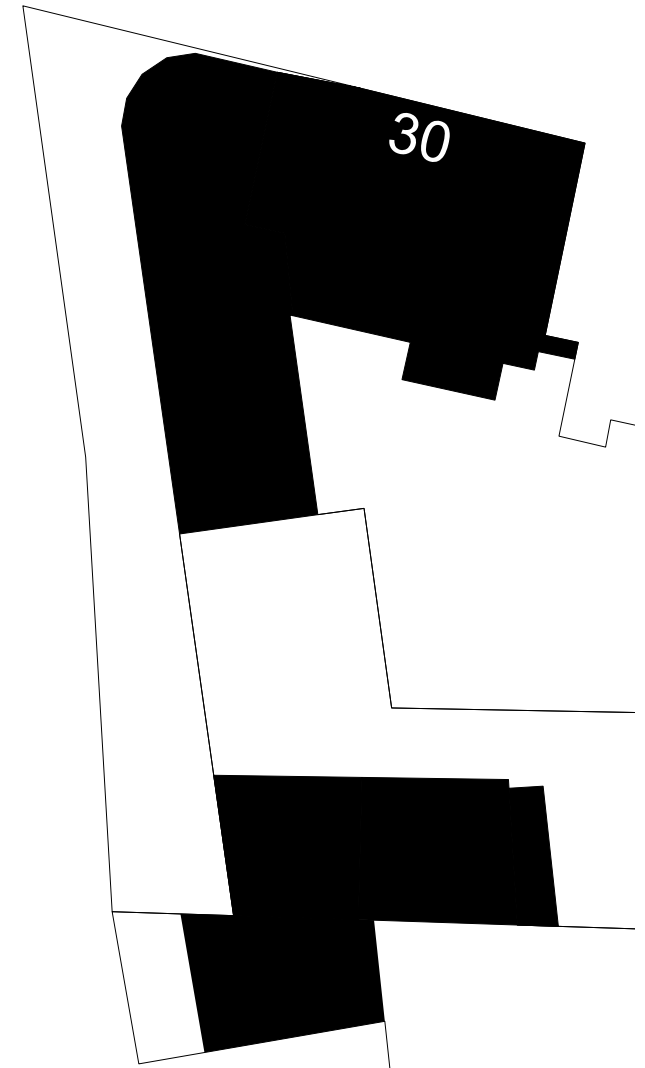
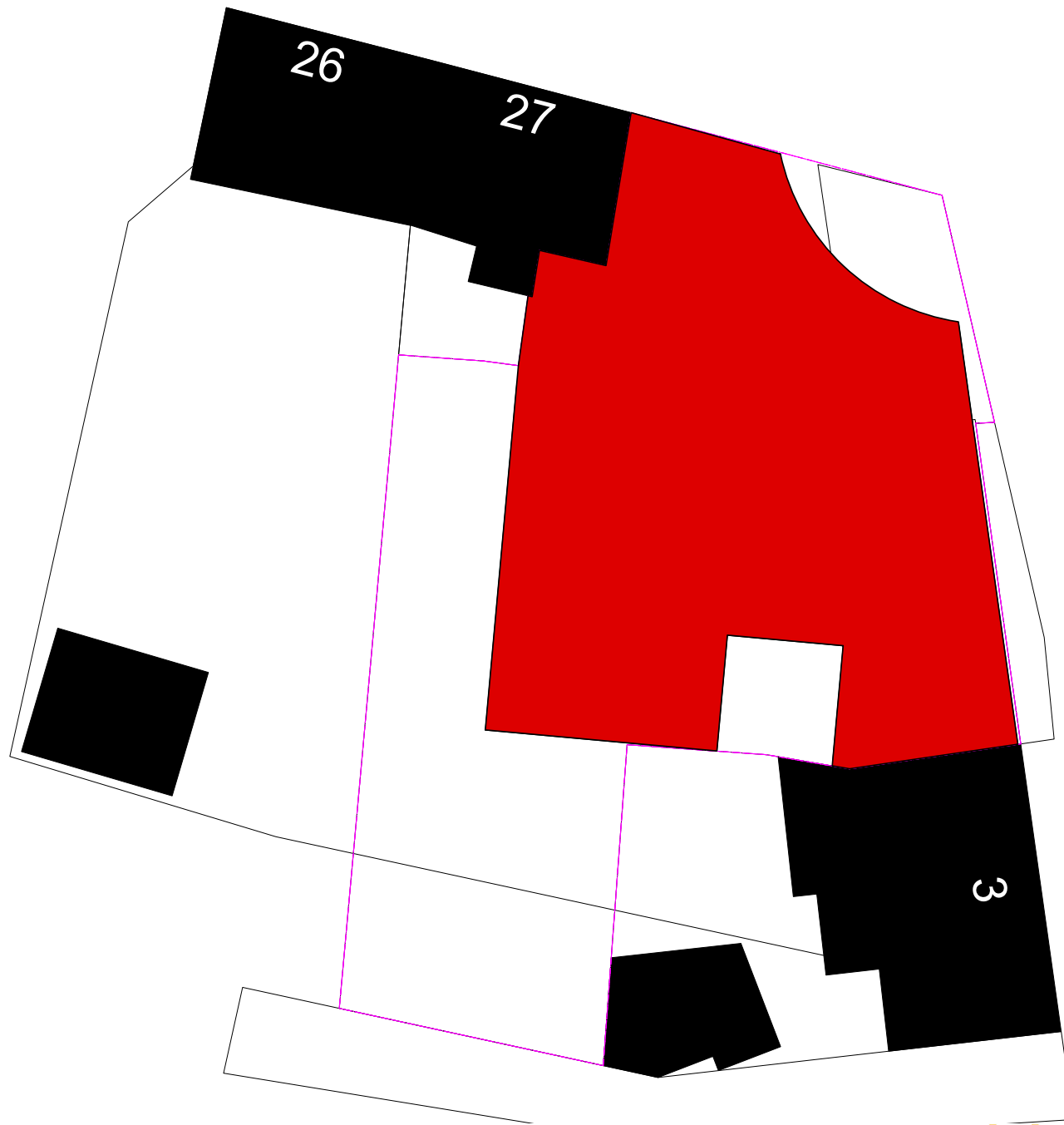
Vorstadt Quartier  
untere Allee

# Lageplan mit Bestandsbebauung und Neubau



Vorstadt Quartier  
untere Allee

# Lageplan mit Neubau



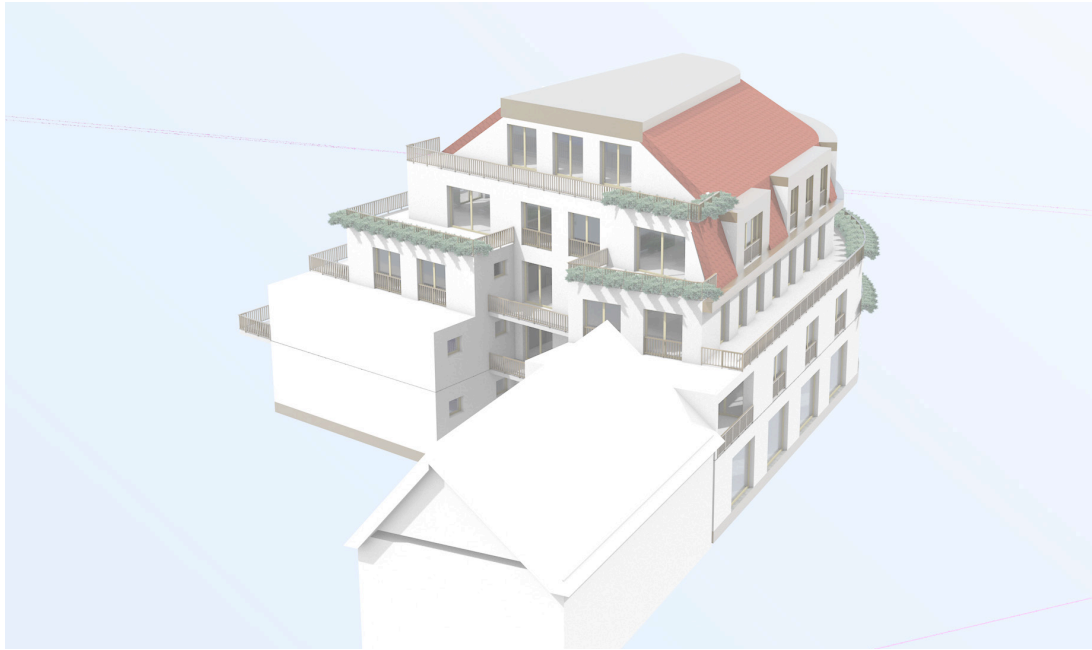
Vorstadt Quartier  
untere Allee





Ansichten Kirrberger Strasse und Untere Allee

Vorstadt Quartier  
untere Allee



Ansichten Süd Ost und Süd West

Vorstadt Quartier  
untere Allee





Ansicht Untere Allee/ Kirrberger Strasse

Vorstadt Quartier  
untere Allee

## VORSTADT QUARTIER

### PROJEKTBE SCHREIBUNG

#### Beschreibung der Lage

Das Grundstück befindet sich in der unter Allee in der Universitätsstadt Homburg.

Die zentrale Lage, in der Homburger Vorstadt bietet eine attraktive Wohnlage.

In unmittelbarer Nähe und fussläufig erreichbar befinden sich Nahversorger, die Homburger Innenstadt, der Schlossberg, das Waldstadion und die Universitätsklinik

#### Grundstücksdaten

Das Grundstück hat eine Grösse von rund 1000 qm.

#### Stadtentwicklung

Homburg ist neben der Landeshauptstadt Saarbrücken eine, wenn nicht die beliebteste Stadt im Saarland. Menschen aller Generationen aus der Region drängen in die Stadt zum Wohnen und Arbeiten. Die positive Entwicklung in den letzten Jahren hat der Stadt wieder ein breites Angebot an kulturellen und gesellschaftlichen Möglichkeiten beschert. Besonders die ältere Generation gibt Ihre Häuser im Umland auf und zieht in Stadtwohnungen um die infrastrukturellen Vorzüge zu nutzen. Ebenso besteht der Bedarf für junge Familien, Paare und Singles, die vorgenannte Vorteile nutzen möchten.

Das Projekt Vorstadt Quartier geht auf die Bedürfnisse der Stadtentwicklung und plant ein innerstädtisches, nachverdichtetes Wohn- und Geschäftshaus.

#### Städtebauliches Konzept

Die obere und untere Allee gehören zu den schönsten Strassen in Homburg.

Sie stellen die Verbindung zwischen Innenstadt und Vorstadt bis hin zum Waldstadion her und bilden mit ihrer Mittelzone aus Park, Spielplatz und historischen Baubestand ein beliebtes Refugium für Anwohner und Besucher.

Das Vorstadt Quartier schafft an dieser Stelle ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier und wird die einem Brand zum Opfer gefallenen Bäckerei durch eine neues ersetzen.

Die Kubatur der alten Bäckerei wird im hinteren Bereich im wesentlichen aufgenommen und soll zur Strasse hin die Bebauung wie gegenüber erfolgt aufnehmen.

### Die Planung

Das Vorstadt Quartier nimmt die runde, historische Eckbebauung des Altbestandes und des Gebäudebestandes gegenüber auf. Der Eingangsbereich öffnet sich und schafft Raum für einen grosszügigen Vorplatz. Hier befinden sich der Haupteingang, sowie die Eingänge zu der Bäckerei und den Erdgeschossflächen.

Im Vorstadt Quartier entstehen insgesamt 19 Wohneinheiten mit Grössen zwischen 40 und 170 qm und 3 Gewerbeeinheiten von 50 bis 100 qm.

Die Parkplätze findet in der Tiefgarage Platz. Im Ergeschoss befindet sich ein Kinderwagen und Fahrradraum mit E-Bike Ladestationen.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Garten oder Terrassen/ Balkonbereich.

Die Architektur wird von Prof. Rollmann Architekten aus Homburg ausgeführt.

### Architektur/ Städtebau

Das Vorstadt Quartier nimmt die historische Bebauung der Umgebung auf und setzt die klassische Architektur in zeitgemässer Form fort.

Auf zwei Sockelgeschossen sitzt ein Staffelgeschoss mit Mansarddach. Diese Bauweise ist historisch in Homburg und im Südwesten durch den französischen häufig zu finden.



Untere Allee Nr. 29 + Nr. 27



Untere Allee Nr. 29 (Blick von Kirrberger Straße aus)



**Ecke Untere Allee Nr. 30 / Kirrberger Straße Nr. 2 (Blick Richtung Osten)**



**Kirrberg Straße (Blick Richtung Süden)**

