

**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)