

**2021/29/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Umnutzung und Aufstockung eines Verbrauchermarktes zu Bürofläche und Wohnungen, Gemarkung Homburg, Karlstr.12**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	06.05.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

### **Sachverhalt**

In der Karlstraße 12 in Homburg beabsichtigt der Bauherr eine Umnutzung und Aufstockung eines bestehenden Verbrauchermarktes (Norma) zu einer Bürofläche (Steuerbüro) und Wohnungen.

Das Gebäude verfügt über insgesamt 14 Wohneinheiten und 13 Bürozimmer.

Die aktuell vorhandenen 2 Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss sowie eine Tiefgarage werden erhöht auf 3 Vollgeschosse und zwei Staffelgeschosse. Die Tiefgarage bleibt bestehen. Das untere Dachgeschoss verfügt über eine Dachterrasse, einige Wohnungen beinhalten einen Balkon oder eine Loggia. Die Größe der Wohnungen bemisst sich von ca.53 m<sup>2</sup> (2. OG) bis etwa 100m<sup>2</sup> (SG).

Das Gebäude verfügt bereits über einen Aufzug, welcher gemäß den Stockwerken erweitert wird und somit einen barrierefreien Zugang ermöglicht.

Die geplante Umnutzung 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 30 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Anfahrbar ist diese direkt über die Kreuzgartenstraße.

Planungsrechtliche / städtebauliche Beurteilung:

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, drei Vollgeschosse mit Büroflächen

und Wohnungen und zwei Staffelgeschosse, welches kein Vollgeschoss nach der Landesbauordnung Saarland darstellt.

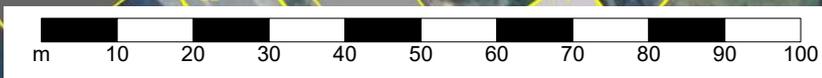
Die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes beträgt ca. 15,45 m.

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

### **Anlage/n**

- 1 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 4 Ansicht Karlstraße (öffentlich)
- 5 Ansicht Kreuzgartenstraße (öffentlich)
- 6 Ansichten Rückseite (öffentlich)
- 7 Seitenansicht von rechts (öffentlich)
- 15 Abstandsflächenplan (öffentlich)
- 16 Grundrisse 1.OG (nichtöffentlich)
- 17 Grundrisse 2.OG (nichtöffentlich)
- 18 Grundrisse 3.OG (nichtöffentlich)
- 19 Grundrisse 4.OG (nichtöffentlich)
- 20 Grundrisse EG (nichtöffentlich)
- 21 Grundrisse UG (nichtöffentlich)
- 22 Schnitt A-A (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



LAGEPLAN M 1:500



ANSICHT KARLSTRASSE M 1:100

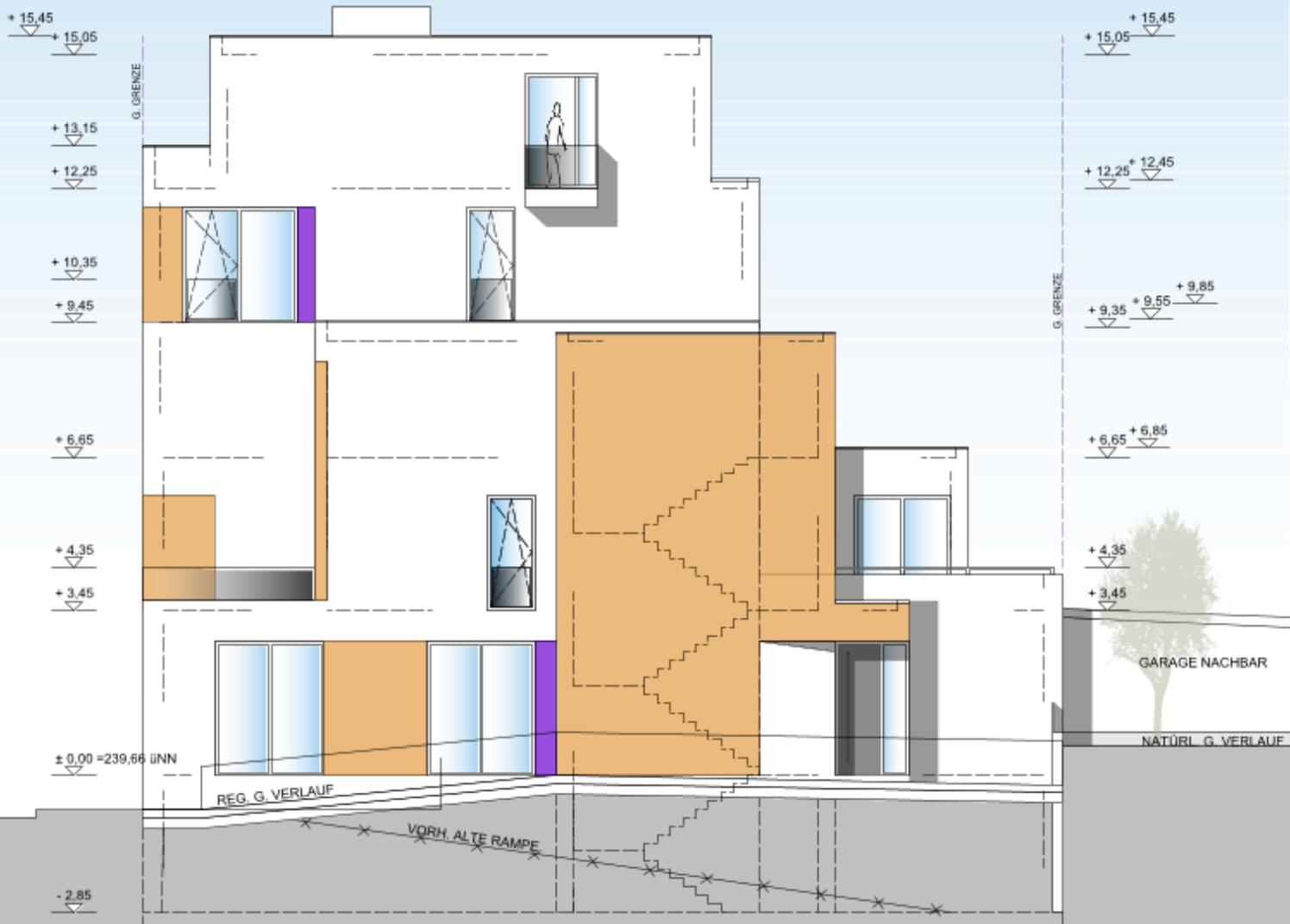


Staffelgeschoss		E. SCHLAFEN	FLUR	TH	BALKON	
Obergeschoss 3		WOHNEN/ ESSEN/ KÜCHE	FLUR	TH	E. SCHLAFEN	
Obergeschoss 2		WOHNEN/ ESSEN/ KÜCHE	FLUR	TH	E. SCHLAFEN	
Obergeschoss 1	BALKON	WOHNEN/ ESSEN/ KÜCHE	FLUR	TH	E. SCHLAFEN	
Erdgeschoss	BÜRO 2	BÜRO 1		TH	WF	

**ANSICHT KREUZGARTENTRASSE M 1:100**



ANSICHT RÜCKSEITE M 1:100



Staffelgeschoss	WOHNEN/ ESSEN/ KÜCHE	AB	E. SCHLAFEN		
Obergeschoss 3	WOHNEN/ ESSEN/ KÜCHE		SCHLAFEN		
Obergeschoss 2	WOHNEN/ ESSEN/ KÜCHE	SCHLAFEN	BAD	TH	
Obergeschoss 1	TERRASSE	WOHNEN/ESSEN/KÜCHE		TH	E. SCHLAFEN
Erdgeschoss	BÜRO 5	PRÜFERBÜRO	TH		BÜRO 4

**SEITENANSICHT VON RECHTS M 1:100**

