

**2021/25/610-01**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Entscheidung)	20.05.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben wird erteilt.

### **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 Bauvorhaben wurde bereits am 11.03.21 im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Das Projekt wurde grundsätzlich an dieser Stelle befürwortet.

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung ist das Bauvorhaben nun um ein Stockwerk verringert worden, sodass das geplante Gebäude nun über vier Ebenen plus eine darunterliegende Tiefgarage verfügt. Es sind zwei Sockelgeschosse sowie ein Mansarddach vorgesehen. Innerhalb dieses Dachraumes befinden sich zwei Stockwerke.

Für das Gebäude sind 17 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit jeweils ca. 33 m<sup>2</sup> bzw. ca. 94 m<sup>2</sup> geplant.

Das Flurstück Nr. 663/1, Ecke Untere Allee / Kirrberger Straße, welches zum Teil für die Realisierung der Planung benötigt wird, ist noch in städtischem Eigentum. Der Verkauf dieses Teilstückes wurde am 05.05.21 im Haupt- und Finanzausschuss beschlossen.

### **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 umliegenden Gebäude sind überwiegend geprägt durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem hohen ausgebauten Dachgeschoss. Die Gesamthöhe des neuen Gebäudes beträgt ca. 12,50 m. Mit dieser Höhe fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung ein (Bilder Nachbarbebauung siehe Anhang). Das Gebäude fügt sich somit nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß §34 BauGB in die Umgebung ein.

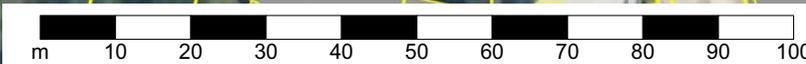
Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat nach erster Durchsicht der Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit geäußert. Die genaue Betrachtung und Beurteilung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Aufgrund der oben aufgeführten Punkte wird seitens der Verwaltung empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

## **Anlage/n**

- 1 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 2 Lageplan\_Abbruch (öffentlich)
- 3 Lageplan\_Neubau (öffentlich)
- 4 Perspektive (öffentlich)
- 5 Ansicht\_Kirrberger Straße (öffentlich)
- 6 Ansicht\_Untere Allee (öffentlich)
- 7 Ansicht\_Süden (öffentlich)
- 8 Ansicht\_Westen (öffentlich)
- 9 Grundriss\_UG (nichtöffentlich)
- 10 Grundriss\_EG (nichtöffentlich)
- 11 Grundriss\_OG (nichtöffentlich)
- 12 Grundriss\_DG1 (nichtöffentlich)
- 13 Grundriss\_DG2 (nichtöffentlich)
- 14 Schnitt A-A (öffentlich)
- 15 Schnitt B-B (öffentlich)
- 16 Abstandsflächen (öffentlich)
- 17 Nachbargebäude Bilder (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



Lageplan Abbruch, M1:500



Lageplan Neubau, M1:500



Bäckerei

Vorstadt-Quartier

P

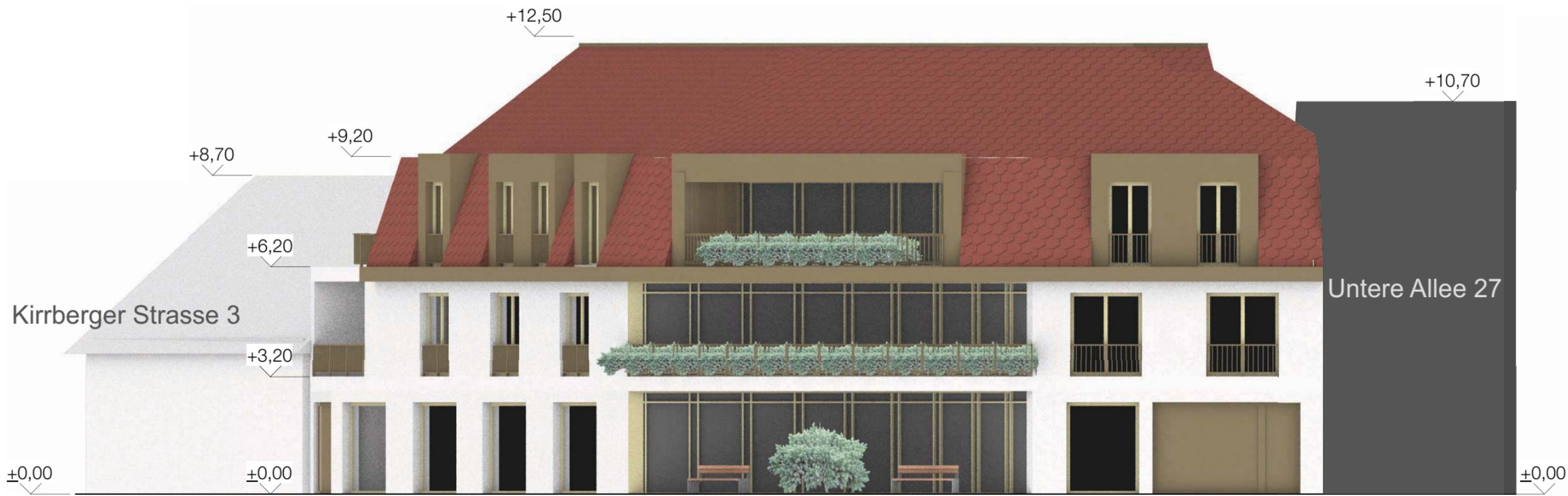
St. Michaelstr.

St. Michaelstr.  
St. Michaelstr.

STOP



Ansicht Kirrberger Straße, M1:100



Ansicht Untere Allee, M1:100



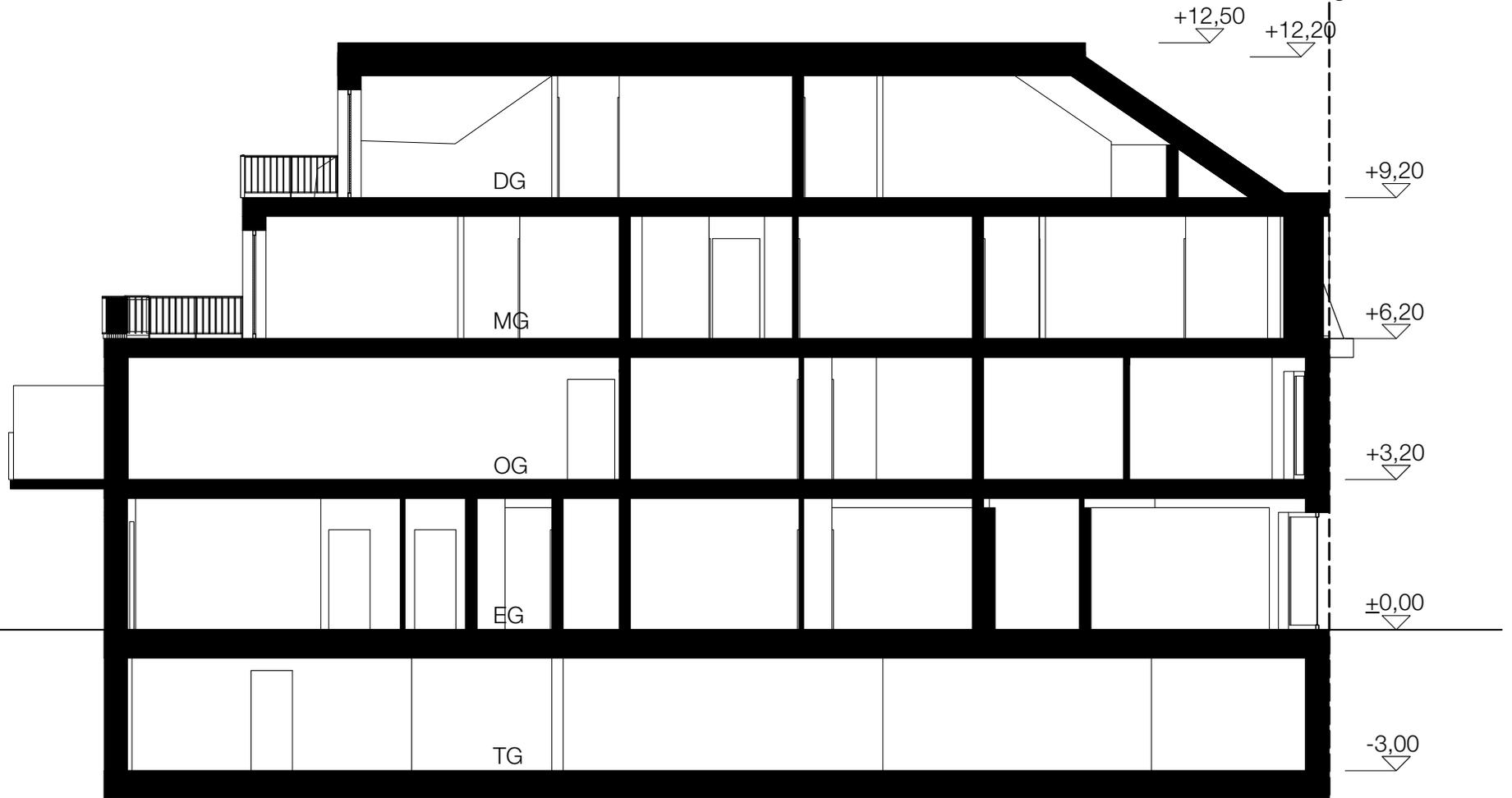
Ansicht Süden, M1:100



Ansicht Westen, M1:100

GRUNDSTÜCKSGRENZE

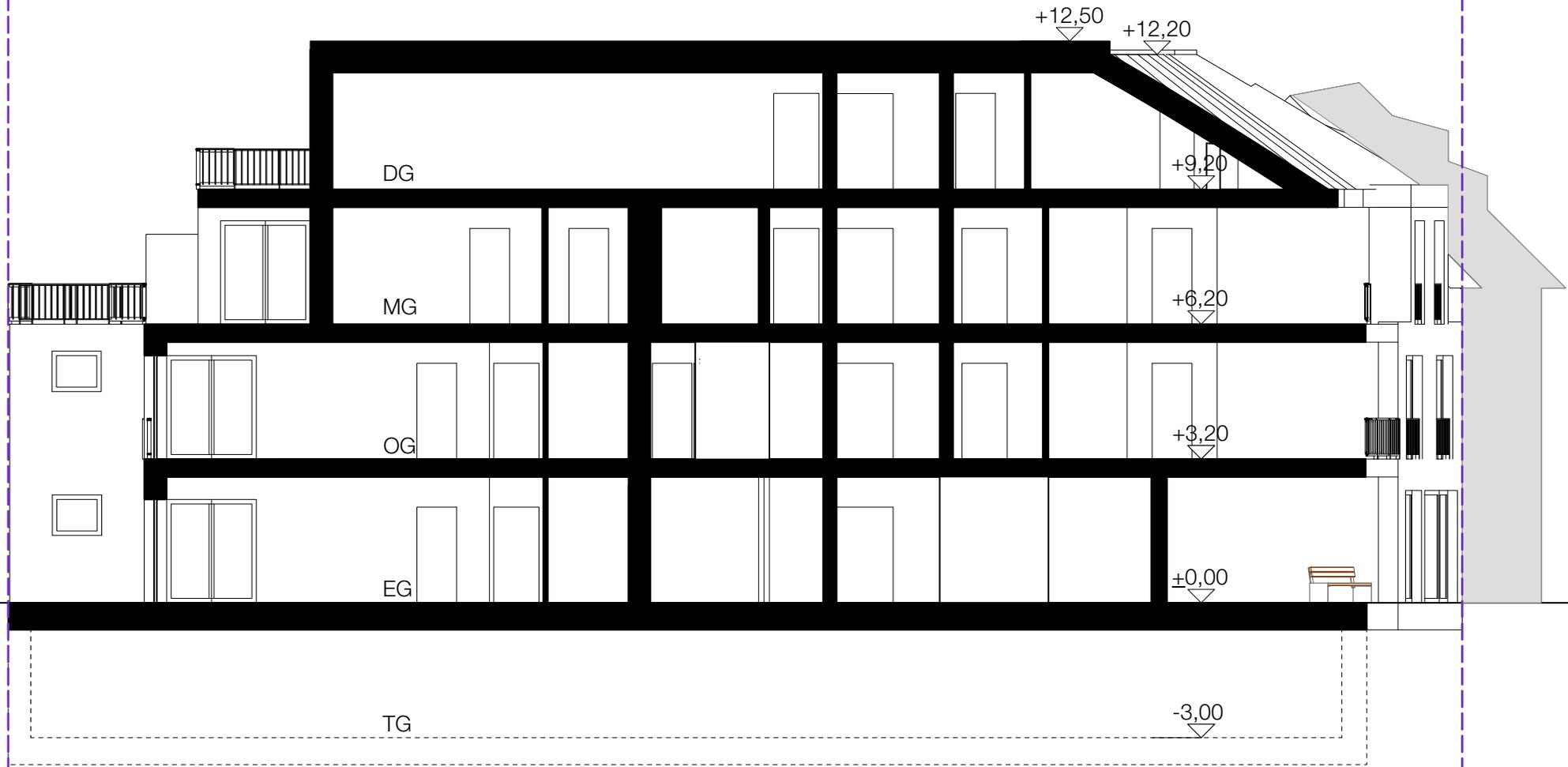
GRUNDSTÜCKSGRENZE



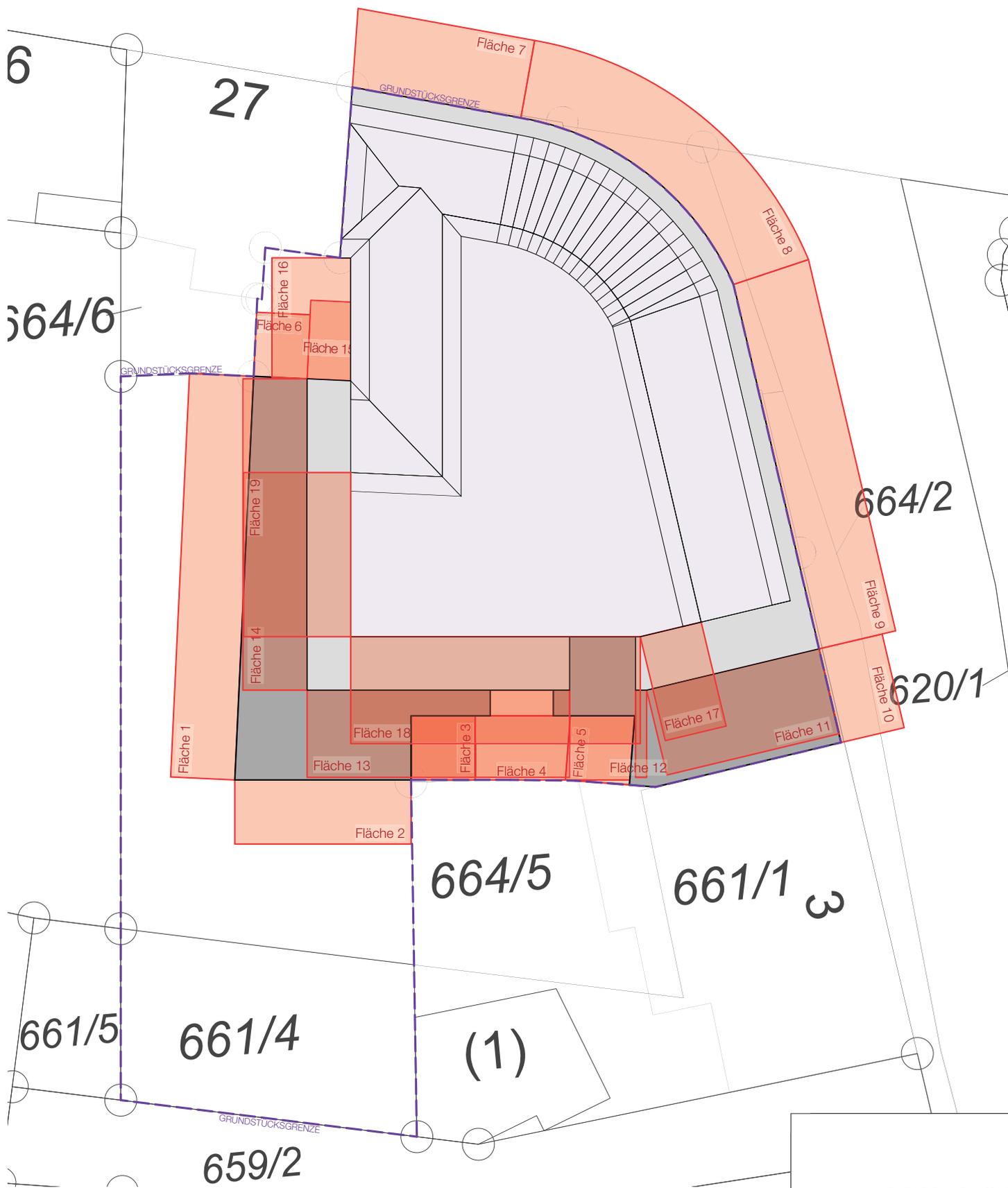
Schnitt A-A, M1:100

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE



Schnitt B-B, M1:100



Abstandsflächennachweis, M1:200

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)**

