

**2021/1335/610**

**öffentlich**

Informationsvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage in der Mainzer Str., Ecke Sieberstr., Gemarkung Homburg**

| Beratungsfolge                           | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|--|--------------------------|-------|
| Bau- und Umweltausschuss (Kenntnisnahme) | 02.12.2021               | Ö     |

### **Sachverhalt**

Vorhabenbeschreibung beiliegend dem Bauantrag:

„In der Innenstadt von Homburg, Ecke Mainzerstraße / Sieberstraße ist die Realisierung einer Mehrfamilienwohnanlage mit 61 Wohneinheiten, 66 Tiefgaragenstellplätzen und 4

Außenstellplätzen geplant.

Die derzeit auf dem Grundstück angesiedelte Bebauung mit Autonutzungen soll im Zuge der

Projektrealisierung vollständig zurückgebaut werden.

Auf dem dann freigelegten Gelände mit einer Grundstückgröße von 2875 m<sup>2</sup> ist der Neubau

von zwei zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern A+B (vier Geschosse + Staffelgeschoss) entlang der Mainzerstraße geplant, sowie der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern C+D (vier Geschosse + Staffelgeschoss und drei Geschosse +

Staffelgeschoss) in der Sieberstraße. Die vier Gebäude bilden einen Innenhof, der von den

Bewohnern genutzt werden kann.

Die Planung sieht eine aufgelockerte, offene Blockrandbebauung vor, die sich in die

Nachbarbebauung einfügt.

Die Erschließung der Gebäude A+B erfolgt über das großzügig verglaste Treppenhaus mit

Aufzug in der Mainzerstraße. Die Gebäude C+D werden über das großzügig verglaste

Treppenhaus mit Aufzug in der Sieberstraße erschlossen. Alle Wohnungen sind über die

Aufzugsanlagen barrierefrei zu erschließen.

Die Ein- / und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Mainzerstraße. Eine interne

barrierefreie Erschließung der Wohnungen über die Tiefgarage ist ebenfalls gegeben.

Die Planung der einzelnen Wohnungen erfolgte unter Berücksichtigung eines ausgewogenen

Wohnungsgemenge. Jedes Gebäude verfügt über unterschiedliche Wohnungsgrößen und

Wohnungsformen, aufgeteilt in zwei und drei Zimmer - Apartments von ca. 56 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup>,

mit Balkon oder Loggia, um hier der Marktnachfrage gerecht zu werden.

In den jeweiligen Staffelgeschossen befinden sich die Penthousewohnungen mit Dachterrassen. Hier befinden sich auch Wohnungsgrößen von 65 m<sup>2</sup> bis hin zu 125 m<sup>2</sup>."

#### Bauplanungsrechtliche 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.

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.

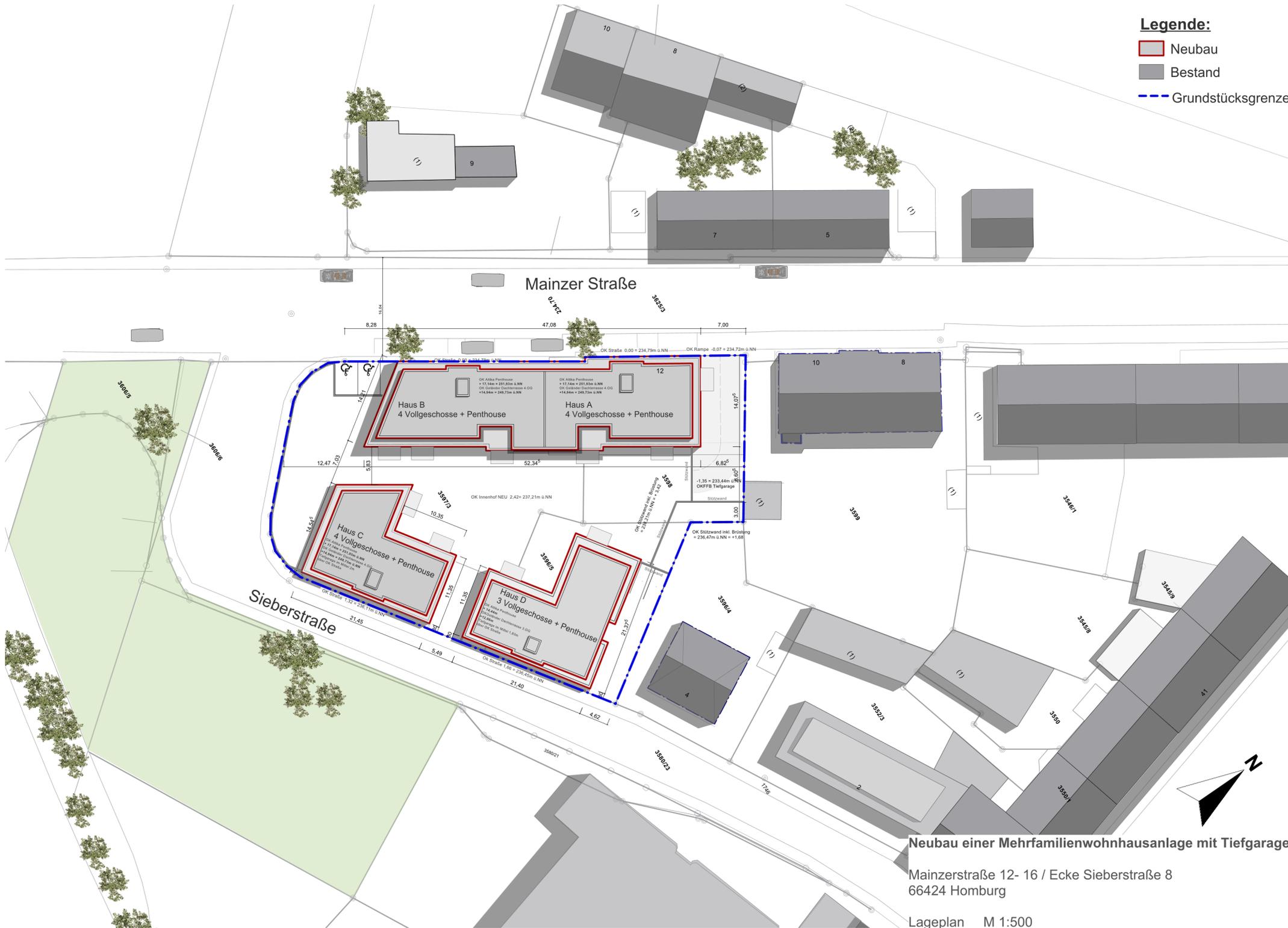
Dieses Bauvorhaben wurde bereits am 07.02.2019 im BUA vorgestellt, das Einvernehmen einstimmig erteilt. Es verblieb grundsätzlich beim gleichen städtebaulichen Entwurf. Da aber zum einen einige Änderungen auf Grund bauordnungsrechtlicher Regelungen und Umplanungen im Bauantrag zu verzeichnen sind und das Einvernehmen fast 3 Jahre alt, bringt es die Bauverwaltung dem Ausschuss erneut zur Kenntnis.

#### Anlage/n

- 1 Lageplan A (öffentlich)
- 2 Ansichten A+B (öffentlich)
- 3 Ansichten C+D (öffentlich)
- 4 Schnitte (öffentlich)
- 5 Beschlussauszug 07.02.2019 (öffentlich)
- 6 Lageplan B (öffentlich)
- 7 Luftbild (öffentlich)

**Legende:**

- Neubau
- Bestand
- Grundstücksgrenze



**Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage**

Mainzerstraße 12- 16 / Ecke Sieberstraße 8  
66424 Homburg

Lageplan M 1:500



Haus A+B Vorderseite Mainzerstr.



Haus A+B Rückseite Mainzerstr.





Haus C+D Ansicht Sieberstr.

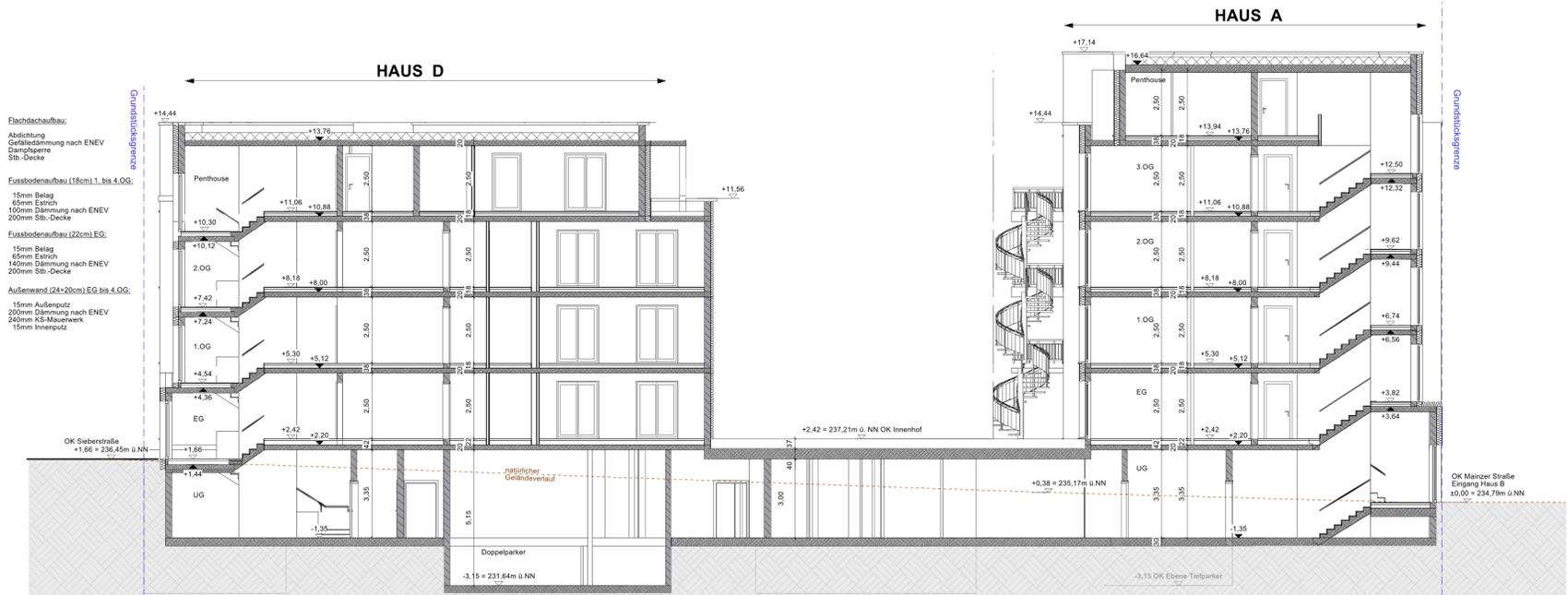


Haus C+D Innenhof

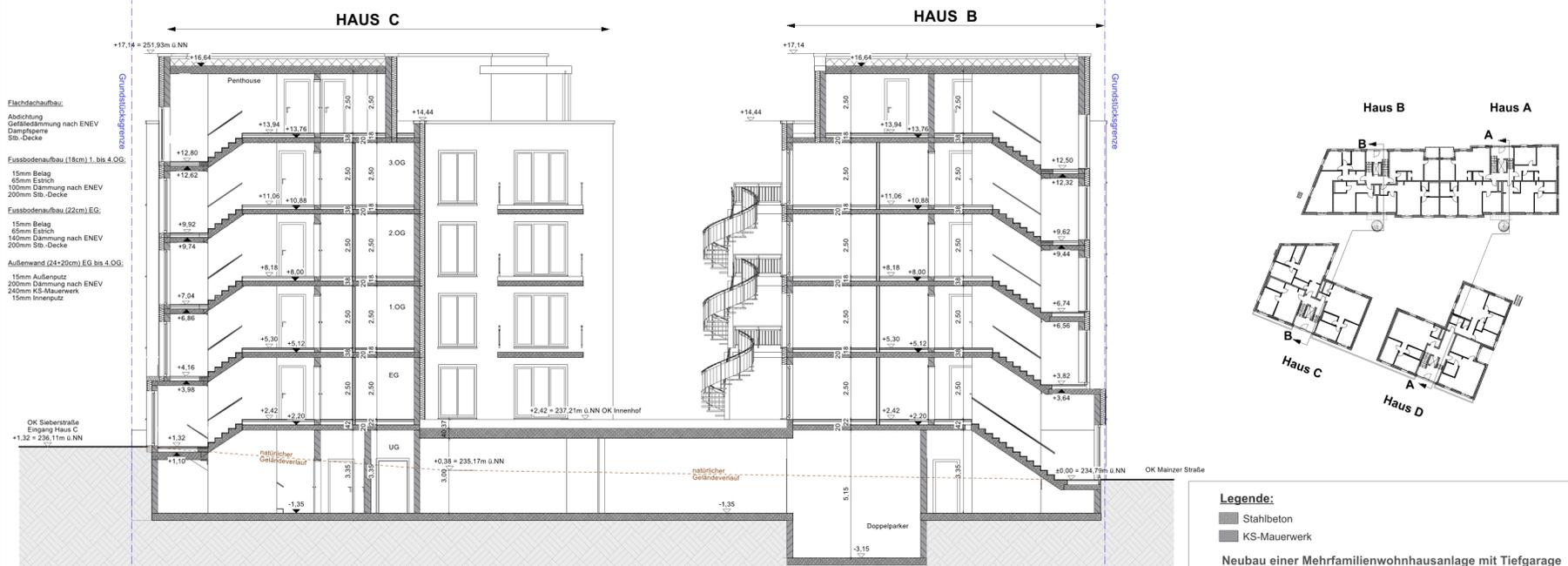


Haus B+C Seitenansicht

**Legende:**  
 ■ Stahlbeton  
 ■ KS-Mauerwerk  
 Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage  
 Mainzerstraße 12- 16 / Ecke Sieberstraße 8  
 66424 Homburg  
 Ansichten Haus C+D M 1:100



**Schnitt B-B**  
Querschnitt durch Haus C + B



**Schnitt A-A**  
Querschnitt durch Haus A + D

**Legende:**  
 ■ Stahlbeton  
 ■ KS-Mauerwerk  
**Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage**  
 Mainzerstraße 12- 16 / Ecke Sieberstraße 8  
 66424 Homburg  
 Schnitte M 1:100



## Beschlussauszug

---

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.02.2019

### Öffentlicher Teil

#### **Top 3      Wohnen in der Stadt, Neubauten im Bereich Mainzer Straße / Sieberstraße**

Der Architekt Herr Schmeer stellt das Projekt mithilfe einer Präsentation vor.

Mit der Planung von vier Mehrfamilienhäusern an der Ecke Mainzer Straße/ Sieberstraße soll ein Mietwohnungsbauprojekt realisiert werden, das die Bedürfnisse des urbanen Lebens erfüllt. Die derzeit auf dem Grundstück angesiedelte Bebauung (Autohausnutzung) soll im Zug der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass eine zu bebauende Grundstücksfläche von 2.875 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht.

Die städtebauliche Planung sieht eine aufgelockerte, offene Blockrandbebauung mit 3 Gebäuden mit vier Geschossen (EG – 3.OG) vor, sowie ein Gebäude in der Sieberstraße im Anschluss an die bestehende Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß.

Auf den vier Gebäudekörpern ist als Dachgeschoss ein mit Dachterrassen umgebenes Staffelgeschoss geplant. Die offene Bebauung gewährt von der Ecke Mainzer Straße/ Sieberstraße, sowie von der Sieberstraße Einblick in einen begrünten und ruhigen Innenhof.

Die Blockrandbebauung nimmt sowohl in der Mainzer Straße, als auch in der Sieberstraße die Flucht der angrenzenden Bebauung auf und fügt sich somit in die bestehende Bebauung ein.

An der Spitze des Grundstücks in Richtung Süden, dort, wo die Mainzer Straße und die Sieberstraße aufeinandertreffen löst sich die Grenzbebauung auf und es erschließt sich ein auf Innenhofniveau angelegtes Freiplatzplateau zum Verweilen, welches über eine Freitreppe erschlossen wird.

Im Untergeschoss, auf der Ebene -1 befindet sich die Tiefgaragenebene mit 80 Tiefgaragenstellplätzen (davon 12 als Parkbühnen). Die Tiefgarage ragt ca. 1,40 m über Straßenniveau heraus, damit kein direkter Einblick in die Wohnungen im Erdgeschoss ermöglicht wird. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Ein- und Ausfahrt an der Mainzer Straße. Hier kann der Verkehr sich dann sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts in den Verkehrsfluss einbinden.

Die barrierefreie Erschließung der 25 Wohnappartements in den Gebäuden A und B, an der Mainzer Straße gelegen, erfolgt über die zur Straße hin orientierten, verglasten Treppenhäusern mit Aufzug. Die barrierefreie Erschließung der 24 Wohnappartements in den Gebäuden C und D, an der Sieberstraße gelegen, erfolgt ebenfalls über die zur Straße hin orientierten, verglasten Treppenhäuser mit Aufzug. Eine bequeme und überdachte, barrierefreie Erschließung der Wohnungen über die Tiefgarage ist ebenfalls möglich.

Alle Wohnappartements verfügen über einen eigenen Balkon, der zum grünen Innenhof oder in Richtung Parkanlage geplant ist. Die Wohnungen, die zur Mainzer Straße hin ausgerichtet sind, sind mit einer Loggia geplant. Jede Wohnung präsentiert sich mit bodentiefen Fenstern und dem natürlichen Lichteinfall mit entsprechendem Niveau.

Ein Bebauungsplan ist für den Planbereich nicht vorhanden.

Die Bebauung fügt sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Bebauung ein.

Auf Nachfrage von AM Neuschwander bezüglich einer Diskrepanz zwischen der Anzahl der Wohnungen in der Sitzungsvorlage und den Plänen erklärt Herr Schmeer, die Aufteilung der Gebäude sei noch nicht endgültig festgelegt. Es gehe zunächst darum, die Baumasse darzustellen.

Der Vorsitzende wirft in diesem Zusammenhang ein, die sozial-politische Entwicklung des Gebäudekomplexes Am Forum mit ein-Zimmer-Appartements sei negativ; daher solle eine derartige Entwicklung an oben genannter Stelle vermieden werden. Auch wenn es heute lediglich um das Einfügen des Baukörpers gehe, sei diese Thematik zu bedenken.

Herr Banowitz führt hierauf aus, sollte die Aufteilung der Gebäude bzw. Wohnungen derart umorganisiert werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen entstehen, werde das Einvernehmen nochmals dem Bauausschuss vorgelegt.

AM Stoppiera-Wiebelt befürwortet das Vorhaben, es füge sich ein. Positiv sei zu bewerten, dass alle Stellplätze im Kellergeschoß geplant seien.

Auch AM Mörsdorf begrüßt das Vorhaben, teilt jedoch die Bedenken des Vorsitzenden.

Herr Schmeer erläutert, bei dem Vorhaben einen Mix an Wohnungen anbieten zu wollen; die vom Vorsitzenden angesprochenen Kleinstwohnungen seien jedoch nicht Teil des Projekts. Auch der Anteil kleiner Wohnungen solle gering sein.

**Beschluss:**

Der Ausschuss erteilt sein Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

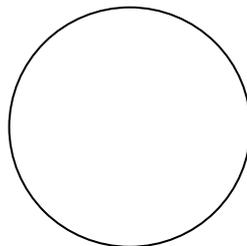
einstimmig beschlossen

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

---

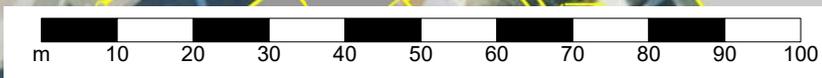
Homburg, den 9. Juli 2020

Kreisstadt Homburg  
Der Oberbürgermeister



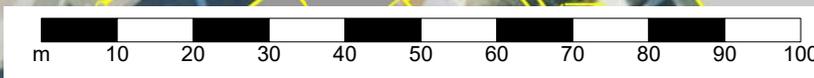


Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Maßstab 1:1000

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