

**2021/1345/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in der Kardinal-Wendel-Str., Gemarkung Homburg**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	01.12.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Bereits am 03.12.2015 wurde über einen städtebaulich fast kongruenten Entwurf das Einvernehmen erteilt. Durch den langen Bauzeitenstillstand und einen neuen Bauherrn wird nun in Kürze ein erneuter Bauantrag erfolgen. In einer Vorbesprechung wurde der Bauherrschaft mitgeteilt, dass die Bauverwaltung das Einvernehmen erneut im Bauausschuss beschließen lassen wird, da sich trotz gleicher Kubatur, Nutzung und Bauhöhe einige Änderungen ergaben:

- eine Tiefgarage wird nun die Stellplätze aufnehmen
- das Brandschutzkonzept sieht eine Umfahrmöglichkeit vor
- die inneren Wohnungsschnitte wurden verändert

Vorhabenbeschreibung beiliegend dem Bauantrag:

„Geplant ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit 55 Eigentumswohnungen.

Das obere Stockwerk beider Gebäude beherbergt als Staffelgeschoss jeweils 3 Penthouses.

In den Normalgeschossen befinden sich 7 Wohneinheiten/ Stockwerk.

Im Gegensatz zur vorangegangenen Planung aus 2016/2018 sollen hier anstatt 32 Einheiten jetzt 55 Wohneinheiten entstehen bei gleicher Grundfläche, Geschossigkeit und Kubatur.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 36m<sup>2</sup> und 125m<sup>2</sup>, so dass ein breites Publikum die Möglichkeit hat, hier bezahlbaren und energieeffizienten Wohnraum zu erwerben. Es sind sowohl Grundrisszuschnitte für Studenten, Alleinstehende, Paare als auch für Familien vorhanden, wobei jede Wohnung über einen Außenbereich als Balkon oder Terrasse und einen Abstellraum sowie über mindestens einen Stellplatz verfügt.

Alle Wohnungen sind barrierefrei durch Rampen im Außenbereich und einen Personenaufzug über alle Geschosse im Treppenhaus erreichbar.

2 Wohnungen pro Gebäude sind R-Wohnungen und somit uneingeschränkt mit dem Rollstuhl benutzbar.

Durch die Stellung der Gebäude wird eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht, ohne dass die Gebäude sich gegenseitig verschatten.

Da das Gelände in Richtung Erbach hin abfällt, wird das hintere Gebäude halbgeschossig nach unten versetzt, um den Höhenunterschied von 1 Geschoss zum vorderen Haus zu entschärfen und sich der Topographie anzupassen.

Der Eingang beider Gebäude ist gut sichtbar zur Straßenseite hin angeordnet.

Die Erschließung für alle Fahrzeuge erfolgt auf der linken Grundstücksseite parallel zur Zufahrt des Neubaus Nr.23, wodurch ein öffentlicher Innenbereich mit Parkplätzen, Hauseingängen über Rampen und notwendigen Zufahrten zu den Tiefgaragen im Untergeschoss entsteht.

Die Rettungswegeführung der Feuerwehr ist hier ebenfalls berücksichtigt.

Die Ausführung erfolgt als Energieeffizienzgebäude 55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage zur Deckung des Allgemeinstroms.

Die Haustechnik befindet sich auf dem Dach sowie im Keller der Gebäude.

Sämtliche Flachdachbereiche, die nicht als Balkon genutzt sind, werden begrünt.

Auch die Außenparkplätze werden, wo möglich, überdacht und extensiv begrünt.

Alle Verkehrsflächen, Zufahrten und Parkplätze werden mit Rasengittersteinen als Bodenbelag versehen.

Unter Berücksichtigung der Nähe zu Zentrum und Universität und guten, fußläufigen Anbindung zum öffentlichen Personen-Nahverkehr werden den Wohnungen < 90m<sup>2</sup> 1 Stellplatz und den Wohnungen > 90m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze zugeordnet sowie 6 Besucherstellplätze auf dem Grundstück hergestellt.

Insgesamt entstehen hier 63 Stellplätze (davon 8 barrierefrei).

Im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage Haus Nr.21A befindet sich ein von außen zugänglicher absperrender Fahrradkeller.“

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

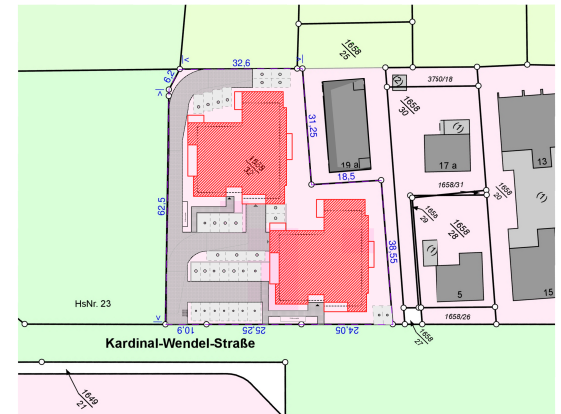
In diesem Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich des §34 BauGB. Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

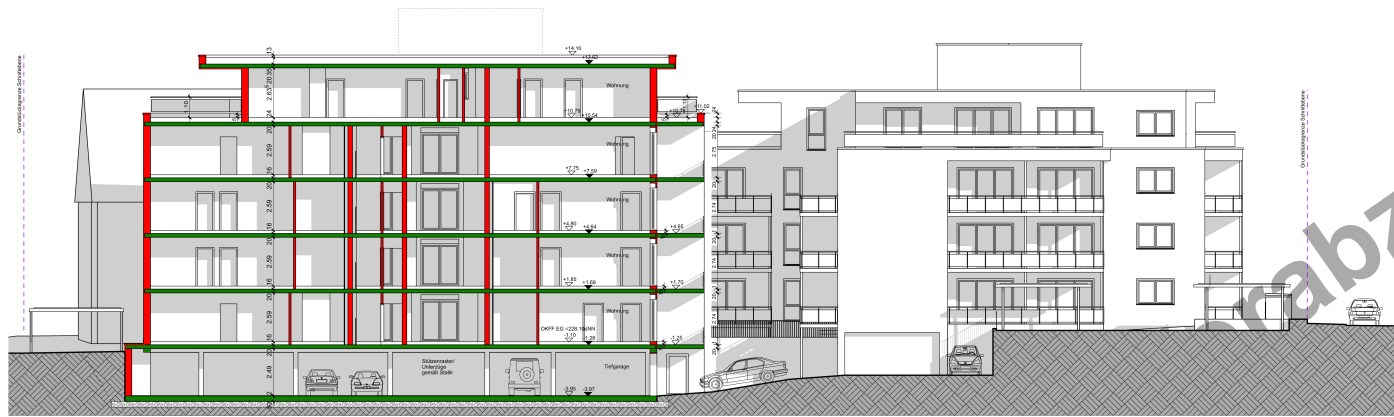
Durch eine bauplanungsrechtliche Überprüfung hat sich herausgestellt, dass das Vorhaben alle Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB erfüllt.

## **Anlage/n**

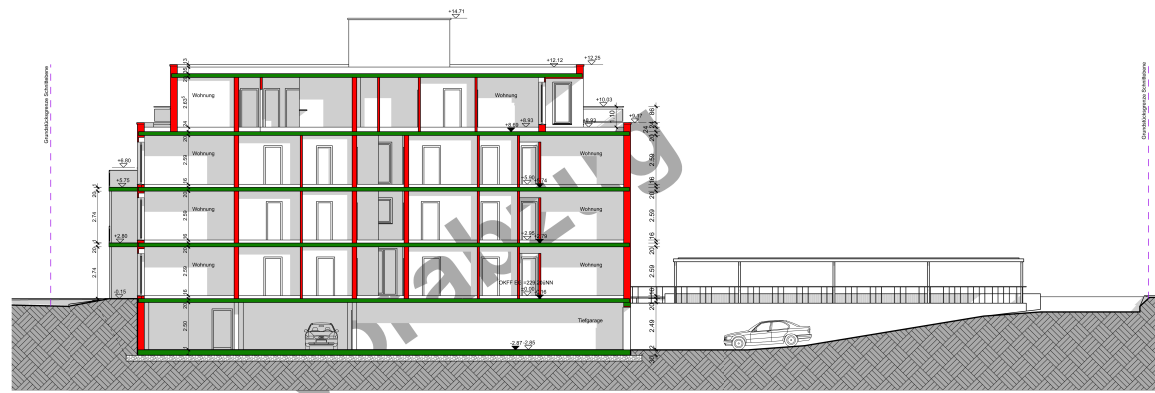
- 1 Grundriss und Lageplan (öffentlich)
- 2 Ansicht A (öffentlich)
- 3 Ansicht B (öffentlich)
- 4 Freiflächenplan (öffentlich)
- 5 Luftbild (öffentlich)

Vorabzug

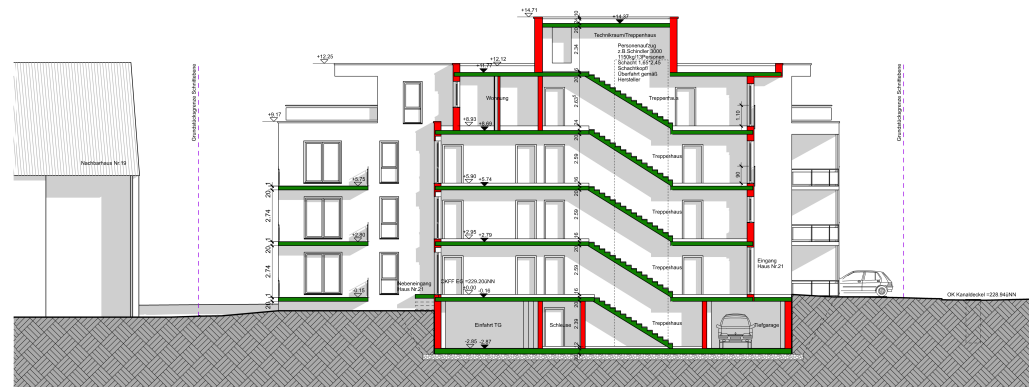




Längsschnitt Haus Nr.21A und Linke Seitenansicht Haus Nr.21 M1/100



Längsschnitt Haus Nr.21 M1/100



Querschnitt Z-Z Haus Nr.21 M1/100

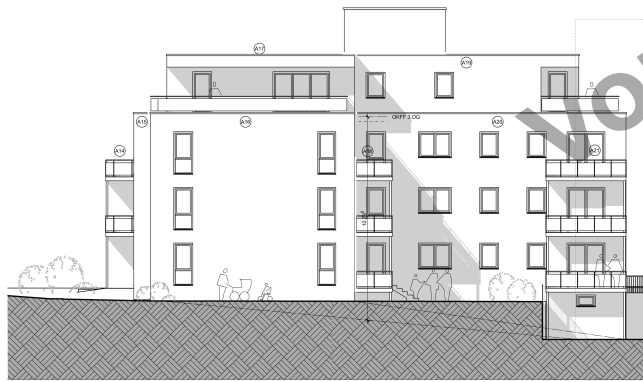




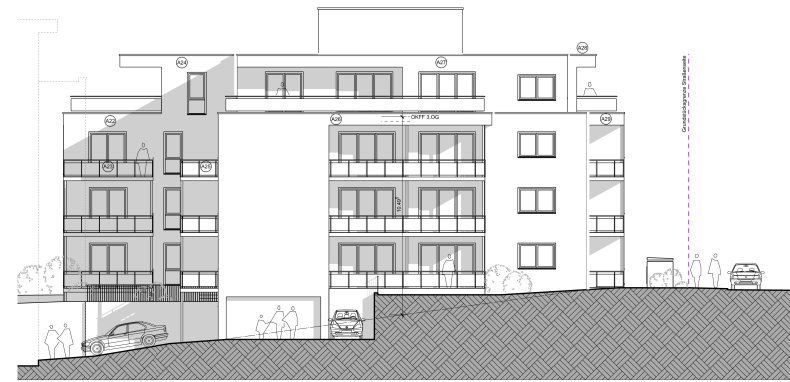
Straßenansicht Haus Nr.21 und 21A M1/100



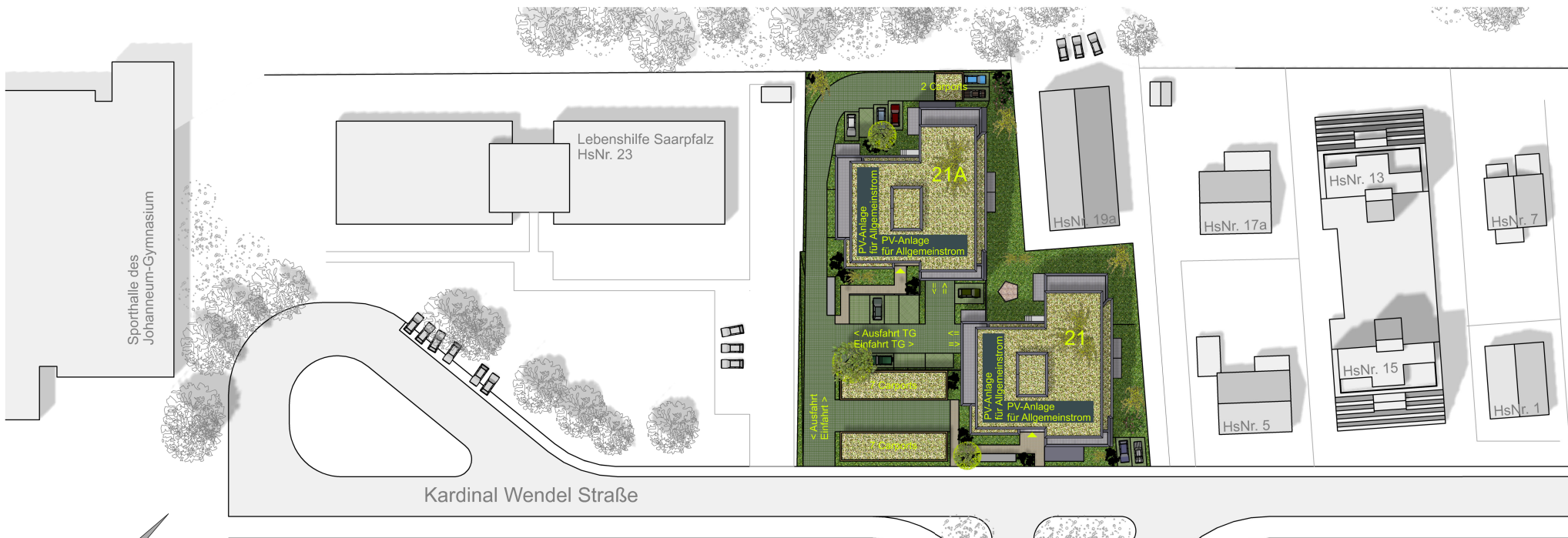
Rechte Seitenansicht Haus Nr.21 M1/100



Rückansicht Haus Nr.21 M1/100



Linke Seitenansicht Haus Nr.21 M1/100



**Randparameter:**

Grundstücksgröße 3317m<sup>2</sup>  
 55 Wohneinheiten, Wohnflächen gesamt ca. 3694m<sup>2</sup>, 63 Stellplätze  
 Keller, Treppenhaus, Tiefgarage zusammen ca. 1578m<sup>2</sup>  
 Energieeffizienzgebäude EEH 55  
 Beheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Photovoltaikanlage zur Deckung Allgemeinstrom, begrünte Flachdächer;  
 Verkehrsflächen, Zufahrten und Parkplätze mit Rasengittersteinen

**Haus Nr.21**

3,5geschossig, 24 Wohneinheiten  
 14 Stellplätze Tiefgarage (2 barrierefrei)

**Haus Nr.21A**

4,5geschossig, 31 Wohneinheiten (halbgeschossig nach unten versetzt)  
 16 Stellplätze Tiefgarage (2 barrierefrei)

33 Stellplätze im Außenbereich ( 4 barrierefrei, 16 überdacht)  
 von außen zugänglicher Fahrradkeller

**Mehrfamilienhäuser**

**Kardinal-Wendel-Straße 21 / 21A**

Datum.: 27.10.2021 Blatt-Nr.: 1/2

**Lageplan mit Freiflächengestaltung**

**Maßstab: 1/500**

**Objekt:**

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern  
 Kardinal-Wendel-Straße 21 und 21A  
 66424 Homburg  
 Flurstück-Nr.1658/32

Wohnungsgrößen von 36m<sup>2</sup>-125m<sup>2</sup>, alle Wohnungen mit Balkon/Terrasse und mindestens 1 Stellplatz  
 alle Wohnungen barrierefrei erreichbar (Rampen, Personenaufzug), 2 R-Wohnungen/ Gebäude





