Kreisstadt Homburg

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Donnerstag, 02.12.2021 um 18:00 Uhr, im Rathaus, Großer Sitzungssaal, Am Forum 5, 66424 Homburg statt.

Hinweis zu den Infektionsschutzvorkehrungen:
Gemäß der vom Stadtrat am 14.10.2021 beschlossenen Geschäftsordnung gilt die 3-G-Regel (genesen, geimpft, negativ getestet) für alle Teilnehmer sowie Besucher der Sitzung. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1) Eröffnung der Sitzung

2) Anbau eines Klinik- und Forschungsgebäudes zur ambulanten Behandlung an die Frauen- und Kinderklinik, Gemarkung Homburg

3) Neubau der Prosektur/Präparation der Anatomie sowie Lehrflächen der Biophysik und Physiologie (PPBP) für die medizinische Fakultät, Gemarkung Homburg

4) Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in der Kardinal-Wendel-Str., Gemarkung Homburg

5) Neubau Autohaus mit Waschhalle, Entenmühlstr., Gemarkung Homburg

6) Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport "Zum Alten Kanal", Gemarkung Beeden

7) Errichtung von drei Werbeanlagen der Dr. Theiss Naturwaren GmbH am "Paul - Weber - Haus", Gemarkung Homburg

8) Unterrichtungen

8.1) Neubau einer Mehrfamilienwohnhausanlage in der Mainzer Str., Ecke Sieberstr., Gemarkung Homburg

9) Allgemeine Unterrichtungen

Nichtöffentlicher Teil

10) Bebauungsplan "Quartier am Stadtpark", Gemarkung Erbach-Reiskirchen,
hier: Aufstellungsbeschluss

11) Bebauungsplan "Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10, 1. Änderung",
Gemarkung Homburg,
hier: Aufstellungsbeschluss

12) Bebauungsplan "Freizeit und Naherholung - Campingplatz und
Wochenendhäuser Königsbruch", Gemarkung Bruchhof-Sanddorf,
hier: Sachstand und Masterplanung

13) Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg", Gemarkung
Jägersburg,
hier: Aufstellungsbeschluss

14) Bebauungsplan "Am Zunderbaum 2. BA", Gemarkung Erbach-Reiskirchen,
hier: Sachstand und weitere Vorgehensweise Erschließung und Bebauung

15) Satzung zur Aufhebung der Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 Baugesetzbuch in
der Kreisstadt Homburg im Bereich der Straße „Im Winkel“, Gemarkung
Erbach-Reiskirchen

16) 2. Änderungssatzung der örtlichen Bauvorschriften (Satzung) der Kreisstadt
Homburg für das Gelände „Dell“, Gemarkung Reiskirchen

17) Beteiligung im Raumordnungsverfahren mit integriertem
Zielabweichungsverfahren im Rahmen des geplanten Erweiterungsvorhabens
für das Fashion-Outlet-Center Zweibrücken

18) Unterrichtungen

18.1) Beteiligungsverfahren Bebauungspläne Nachbarstadt Zweibrücken

18.2) Vereinbarung zur Kostenübernahme zum Bebauungsplan
"Universitätskliniken, Teilbereich 2", Gemarkung Homburg

19) Allgemeine Unterrichtungen

In Vertretung
Michael Forster
Bürgermeister

2021/1332/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet: Michael Banowitz

Anbau eines Klinik- und Forschungsgebäudes zur ambulanten Behandlung an die Frauen- und Kinderklinik, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.12.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Vorhabenbeschreibung beiliegend dem Bauantrag:

„1. Detaillierte Projektbeschreibung

1.1. Hintergrund, Umgebungsanalyse
Die Klinik für Allgemeine Pädiatrie und Neonatologie am Universitätsklinikum des Saarlandes in Homburg/Saar betreut auf universitärem Niveau im Südwestdeutschen Raum die Region zwischen Freiburg, Heidelberg und Köln/Bonn. Mehrere Spezialbereiche haben sich im Laufe des Bestehens der Kinderklinik durch neue Therapiemethoden deutlich vorwärtsentwickelt. Dazu gehören z.B. die Neugeborenen-Intensivmedizin, die Kinderneurologie, die Kinderendokrinologie und die Kinderpneumologie mit Schwerpunkt Mukoviszidose.
In all diesen Bereichen haben die Überlebensraten und die Überlebensqualität der Kinder seit dem Erstbezug des Gebäudes im Jahre 1996 deutlich zugenommen. Im Jahr 2003 wurde eine eigene Abteilung für Kinderonkologie und Hämatologie gegründet, die ebenso wie die bereits vorher bestehende Klinik für Kinderkardiologie die Kinder und Jugendlichen der oben genannten Region versorgt. All diese Entwicklungen führten in der Summe zu einer erheblichen Steigerung der Patientenzahlen, ohne dass zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung standen.
Momentan drängen sich Notfallpatienten, Spezialambulanzen, tagesklinische und stationäre Behandlungen von infektiösen und infektionsgefährdeten Patienten in überlappenden Bereichen. Darunter leiden besonders die infektionsgefährdeten Mukoviszidose- und Hochrisikopatienten, weil sie sich nicht mehr frei bewegen können. Wir

wollen dies entzerren, indem wir einen Anbau planen. Durch den Anbau gewinnen wir Platz, um die Stationen neu zu organisieren. Auf diese Weise entstehen moderne Zimmer mit eigener Nasszelle und hygienischen Isoliermöglichkeiten für infektionsgefährdete Kinder wie Gino. Eine Zentrum für Frauen, Kinder und Adoleszente freundliche Umgebung und die Aufnahme von Begleitpersonen sind selbstverständlich.

Im Anbau soll für chronisch kranke Patienten, insbesondere Mukoviszidose-Patienten mit ihren besonderen Bedürfnissen hinsichtlich hygienischer Standards und hinsichtlich der besonderen apparativen Diagnostik (z.B. Lungenfunktion, Physiotherapie, psychologische und psychosoziale Betreuung) eine optimale Umgebung geschaffen werden.

Von herausragender Bedeutung in Zeiten des Fachkräftemangels ist es, gutes Nachwuchspersonal für die Versorgung chronisch kranker Kinder und Jugendlicher auszubilden. Daher wird in dem Konzept auch explizit darauf Wert gelegt, dass Studierende der Medizin sowie Auszubildende der Krankenpflege, Physiotherapie, Ergotherapie usw. bestmögliche Bedingungen vorfinden. Der Antragssteller ist als ärztlicher Leiter der an unserem Universitätsklinikum befindlichen Schule für Pflegeberufe für 12 Ausbildungsgänge mitverantwortlich, so dass optimale Voraussetzungen für eine interprofessionelle Betreuung der Patienten und Ausbildung von Fachpersonal herrschen.

Die Lebenserwartung und Lebensqualität vieler chronisch kranker Patienten, ganz besonders der Mukoviszidosepatienten, hat durch große Fortschritte der Forschung zugenommen. Beispielsweise, gehen wir davon aus, dass Mukoviszidosepatienten durch Einführung des Neugeborenen-Screenings und durch in den letzten drei Jahren neu entwickelte Therapiestrategien eine erheblich längere Lebenserwartung haben werden. Voraussetzung für eine gute Lebensqualität ist es, Komplikationen der Erkrankungen frühzeitig zu erkennen und zu verhindern. Um die patientennahe Forschung zu ermöglichen, soll der Anbau auch einen Forschungsbereich enthalten, der unserem Schwerpunkt, der Erforschung schmerzfreier Diagnostik und Entzündungsforschung, dienen soll.

Der Anbau an die Kinderklinik, das „Gino-Haus“, soll somit die drei Säulen der zukunftsorientieren Medizin umfassen, nämlich die ganzheitliche Krankenversorgung, die Ausbildung von Fachpersonal und die Forschung zur Verbesserung der medizinischen Möglichkeiten.

1.2. Baubeschreibung

Das Zentrum für Kinder- und Jugendmedizin, Geb. 9 des Universitätsklinikums des Saarlandes, weist eine W-Form auf. Der nach Südosten ausgerichtete Flügel soll durch einen parallel gelegenen Anbau erweitert werden, wobei im zukünftigen Bedarfsfall eine modulartige weitere Verlängerung möglich ist.

Der Anbau wird im Erdgeschoss eine direkte Verbindung mit Liegendtransport-Möglichkeit zum Hauptgebäude haben. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Anmeldung zwei Wartebereiche, die kinder- und jugendgerecht gestaltet sind und eine infektiologische Trennung ermöglichen. Neben den Funktionsräumen befinden sich im Erdgeschoss drei Behandlungsräume mit der Möglichkeit, dort Ultraschall, Lungenfunktionstestungen und weitere Spezialdiagnostik durchzuführen. Hinzu

kommt ein Physiotherapieraum, der auch für psychosoziale Interventionen, Kleingruppentherapien, Schulungen, Qualitätszirkel und Fortbildungen genutzt werden kann. Dies ist notwendiger Bestandteil unserer leitliniengerechten, ganzheitlichen Betreuung der chronisch kranken Kinder und Jugendlichen.
Im zweiten Obergeschoss ist der Forschungsbereich – er ist viel mehr als ein „i-Tüpfelchen“, denn hier wird intensiv an neuen Diagnostik - und Heilungsstrategien geforscht: In einem der Laborräume werden Methoden zur schmerzfreien Diagnostik mittels „elektronischer Nase“ (Ionen-Mobilitätsspektroskopie) und berührungsfreie Überwachung entwickelt. Im zweiten Laborraum wird mit modernen molekulargenetischen, zytologischen und proteinchemischen Methoden das Immunsystem und Infektionen bei Kindern erforscht.
Im mittleren Stockwerk ist die Schnittstelle zwischen Krankenversorgung und Forschung und bietet die ideale fruchtbare Umgebung, um die Erkenntnisse aus der Patientenversorgung direkt in wissenschaftliche Projekte zu übertragen. Dort befinden sich neben dem Aufenthaltsraum auch moderne Büros, ein Raum für die Studienkoordination sowie Lager- und Wirtschaftsräume. In dieser kommunikationsfördernden Atmosphäre findet der Austausch zwischen medizinischem und wissenschaftlichen Personal statt, um den spannenden Weg zu gehen, mit dem Kindern wie Gino Schmerzen erspart und viele gesunde, glückliche Patientenjahre ermöglicht werden.
Die unmittelbare Nähe zwischen Forschungsräumen und den Räumlichkeiten der Patientenversorgung ist notwendig, weil wir als eine der ersten Arbeitsgruppen in Deutschland die Diagnostik mittels Geruchsmustern in der Kinderheilkunde erforschen. Hierfür haben wir eine Sensoreinheit (Ionen-Mobilitäts-Spektrometer) entwickelt, die direkt zum Patienten gebracht werden kann. Somit können Datenerhebung (Erdgeschoss) und Probenverarbeitung (2. Obergeschoss) direkt unter einem Dach stattfinden.

2. Fazit
Mit dem „Gino-Haus“ wird die Klinik für Allgemeine Pädiatrie und Neonatologie eine hervorragende Einheit von moderner Ambulanzversorgung chronisch kranker Kinder unter Einschluss der so dringend notwendigen Weiterbildungs- und Forschungsmöglichkeiten aus einem Guss erhalten. Das Gino-Haus ist uns eine Herzensangelegenheit. Es wird uns helfen, Kindern wie Gino eine sichere, gesundere Zukunft zu ermöglichen!“

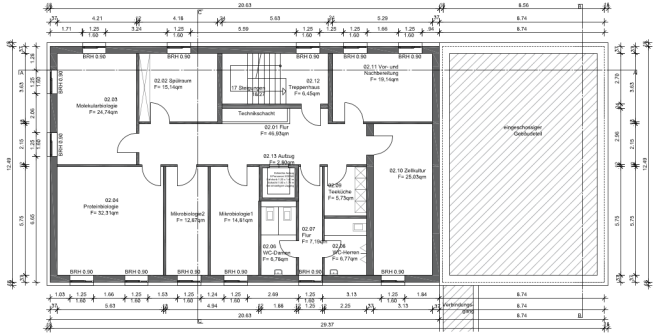
Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Planes, das Bauplanungsrecht beurteilt sich nach §34 BauGB (Einfügen). Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die bauplanungsrechtliche Überprüfung ergab, dass das Vorhaben alle Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB erfüllt. Die Problematik Waldrand / Bauverbotszone wurde bereits mit der Forstbehörde mit positivem Ausgang für dieses Vorhaben besprochen.

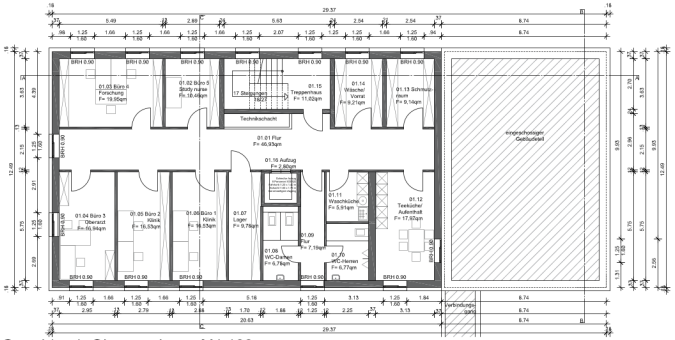
Anlage/n

1 Lageplan (öffentlich)
2 Entwurfsplan (öffentlich)

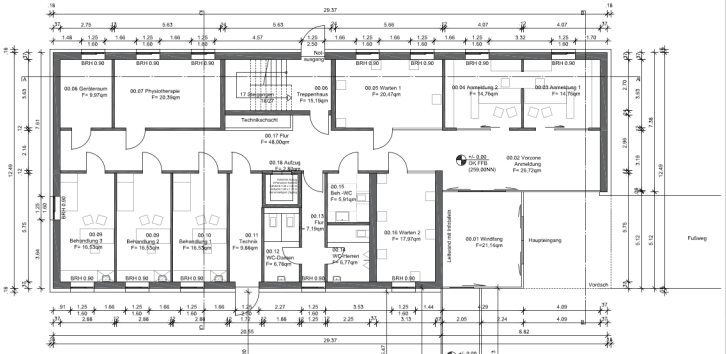
TOP 2



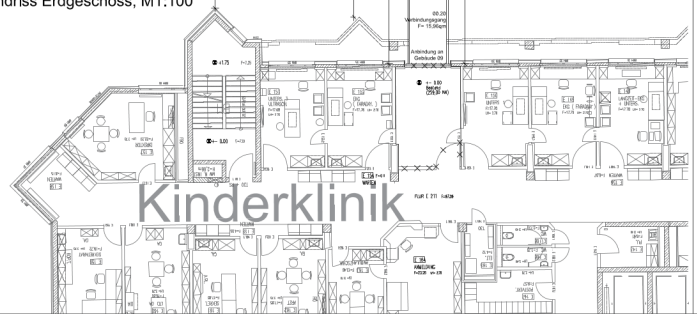
Grundriss 2. Obergeschoss, M1:100

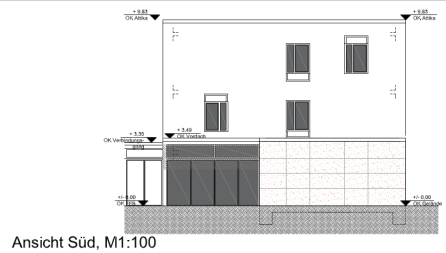


Grundriss 1. Obergeschoss, M1:100

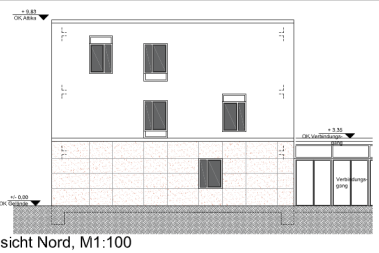


Grundriss Erdgeschoss, M1:100

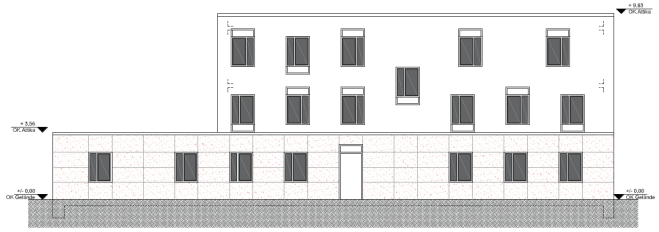




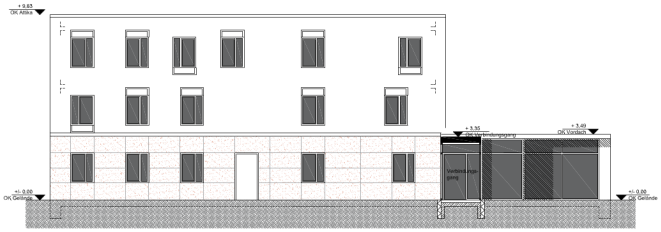
Ansicht Süd, M1:100



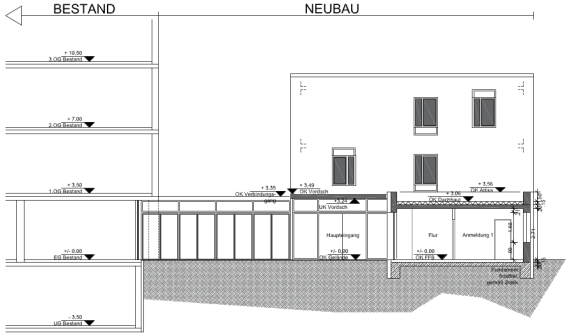
Ansicht Nord, M1:100



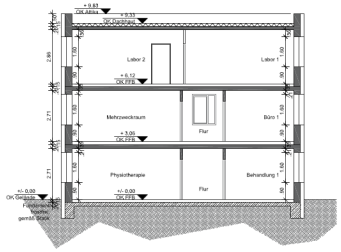
Ansicht Ost, M1:100



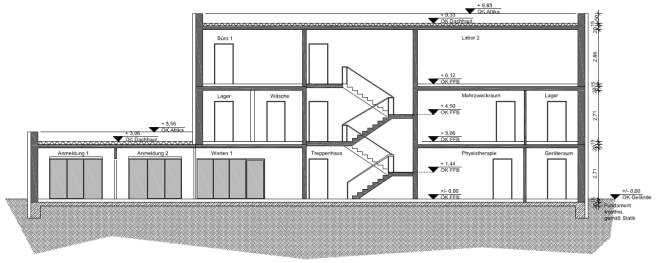
Ansicht West, M1:100



Schnitt B-B, M1:100



Schnitt C-C, M1:100



Schnitt A-A, M1:100

UKS Universitätsklinikum des Saarlandes

DEZERNAT IV - TECHNIK
GEB. 79, 66421 HOMBURG

09

BAUVORHABEN	Anbau eines Klinik- und Forschungsgebäudes zur ambulanten Behandlung an die Frauen- und Kinderklinik
BAUHERR	Universitätsklinikum des Saarlandes 66421 Homburg ..... (Datum, Unterschrift)
ENTWURFS-VERFASSER	Universitätsklinikum des Saarlandes Dezernat IV - Technik 66421 Homburg SJ/ 17. Mai 2021

2021/1333/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet: Michael Banowitz

Neubau der Prosektur/Präparation der Anatomie sowie Lehrflächen der Biophysik und Physiologie (PPBP) für die medizinische Fakultät, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindlich Einvernehmen nach §36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Vorhabenbeschreibung beiliegend dem Bauantrag:

„STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG
Ein zweigeschossiger Winkelbau nimmt die neuen Räumlichkeiten der PPBP für die medizinische Fakultät der Universität des Saarlandes im Süden des Campus Homburg auf. Der Baukörper führt die städtebauliche Typologie fort, welche im nördlichen Verlauf der Haupterschließungsachse besteht und definiert den Straßenraum nach Westen und Norden. Im Bereich der Kreuzung bildet ein Rücksprung unter Vermittlung der Straßenfluchten einen Vorplatz aus, welcher Ankommende aus Richtung des im nördlichen Campus entstehenden Hörsaalbaus in Empfang nimmt.
Nach Süden und Osten öffnet sich der Neubau in eine durch Bestandsbäume und die zu erhaltende Trafostation gegliederte Gartenanlage, welche sich mit den östlich anschließenden Grünanlagen der Nachbargrundstücke vernetzt und eine Wegebeziehung zum bestehenden Anatomie-Gebäude im Osten des Campus herstellt. Ein weiterer Rücksprung im Bereich der südlichen Gebäudeecke bricht den Maßstab im Umfeld der historischen Nachbarbebauung und formuliert hier, im Schutze eines bestehenden Baumhains, die räumliche Situation der Andienung.

ERSCHLIESSUNG & ORGANISATION
Den bestehenden Wegeführungen zum nördlichen und östlichen Campus entsprechend, wird das im Eckpunkt des Baukörpers angeordnete Foyer sowohl vom Vorplatz als auch aus dem Garten erschlossen. Von hier aus sind im Südtrakt erdgeschossig die Prosektur und im Obergeschoss die Präparation angebunden, während der Osttrakt auf Gartenebene den der Topografie folgenden gestuften

Hörsaal aufnimmt und im Obergeschoss die Räume des Praktikums. Ein größtenteils unterirdisch ausgebildetes Sockelgeschoss beinhaltet Nebenräume und Bereiche der Haustechnik. Der Eingangsbereich dient als zentraler Verteiler und lebendig frequentierter Ort der Orientierung. Er ist Ausgangspunkt zu einem Erschließungssystem, welches dem Nutzer durch allseitig orientierte Ausblicke in das nähere Umfeld und durch aufgeweitete Treffpunkte innerhalb der Organisationseinheiten stetig neue Eindrücke und Möglichkeiten des Aufenthalts und der Kommunikation anbietet. Ein zentraler Sanitärkern mit dem öffentlichen Aufzug ist auf zwei Geschossen aus sämtlichen Abteilungen auf kurzem Wege erreichbar. Zugleich dient dieser als räumlicher Fixpunkt, an dessen Nordseite die einläufige Haupttreppe mit wechselnden Sichtbeziehungen alle Nutzungseinheiten miteinander verbindet.
Zwei weitere Treppenkerne befinden sich an den Stirnseiten des Winkelbaus. Sie stellen die notwendigen Fluchtsituationen her und ermöglichen den Nutzern Kurzschlüsse über die Geschosse.

GEMEINSAME BEREICHE
Das Foyer, der separate Aufenthaltsbereich mit Snackautomaten und der Hörsaal bilden eine zusammenhängende fließende Raumeinheit aus. Dezentrale Eingänge, ein Fahrradraum im Westen und ein weiterer im Osten sowie zwei behindertengerechte Stellplätze am Vorplatz ermöglichen eine unkomplizierte Erschließung auch bei hoher Publikumsfrequenz. Eine zurückgesetzte überdachte Loggia entlang der Gartenfassade dient dem geschützten Aufenthalt im Bereich der vorgelagerten Terrasse und bildet einen wirkungsvollen Sonnenschutz für die erdgeschossige Südfassade.

PROSEKTUR
Besucher werden im Vorfeld des Foyers von der Kontaktstelle des Sekretariats in Empfang genommen und im Bereich des Bürotraktes zum Besprechungsraum oder in den Trauerraum begleitet. Auch die Nutzung eines separaten überdachten Freisitzes im Garten ist möglich. Die Andienung der Prosektur geschieht blickgeschützt durch einen bestehenden Baumhain an der südlichen Stirnseite über eine überdachte Vorfahrt. Die Anatomie und die Labore bilden hier eine enge Einheit mit Zugangskontrolle zum öffentlichen Bereich aus. Ein interner Treppenkern mit Lastenaufzug ermöglicht die Versorgung der Lehrräume im Obergeschoss.

PRÄPARATION
Der Präpariersaal unterliegt einem konsequenten Achsraster und kann in drei bis fünf Teilbereiche gegliedert werden. Dreiseitig umlaufende Fassaden und Oberlichter sorgen für eine gleichmäßige Belichtung und ermöglichen Ausblicke in die Umgebung. Die Lage im Obergeschoss in Verbindung mit den vertikalen Fassadenlisenen schützen vor unerwünschten Einblicken. Dem Saal in Richtung Haupterschließung vorgelagert ist der Umkleidetrakt. Die beiden Prüfungsräume sind zum Garten orientiert. Ein Treffpunkt mit überdachtem Freisitz dient dem Aufenthalt und der Kommunikation.

PRAKTIKUM

Jeweils zwei Praktikumsräume bilden eine schaltbare Einheit. Die Lager- und Sanitärräume sind auf kurzem Wege erreichbar. Oberlichter versorgen die Erschließungsflächen mit Tageslicht und betonen die Zugänge. Eine Aufweitung mit Teeküche am Ende des Traktes bietet Möglichkeiten des Austauschs. Der Treppenkern stellt eine kurze Verbindung zum Garten her.

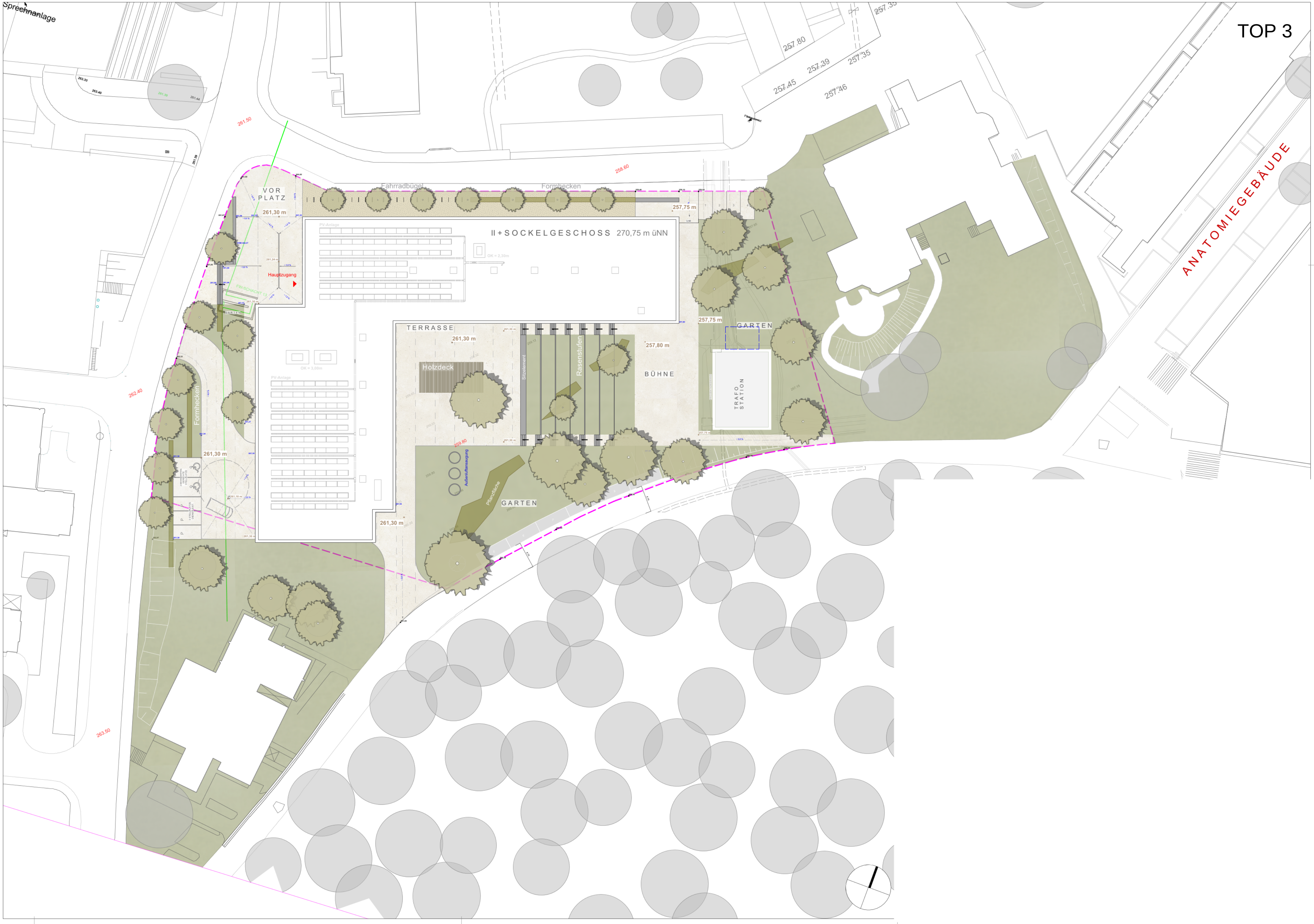
ARCHITEKTUR & NACHHALTIGKEIT
Das neue Institutsgebäude ist als StahlbetonSkelettbau mit flexibel aufteilbarem Grundriss und festen Erschließungskernen konzipiert. Eine hoch wärmegedämmte Vorsatzschale aus Weißbeton-Fertigteiien und flexible Textilmarkisen zur Verschattung, in Kombination mit kaschierten Lüftungsflügeln zur Nachtauskühlung sorgen für ein angenehmes Grundklima. Für die Versammlungs-, Unterrichts- und Anatomieräume stehen zwei separate, auf die speziellen Bedürfnisse abgestimmte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Verfügung, welche über Erdkanäle ganzjährig mit vortemperierter Zuluft aus den Fahrradkellern gespeist werden, von wo aus auch die Wartung und Bestückung durchgeführt wird. Die Verteilung geschieht im Osttrakt zunächst unter der Decke des Erdgeschosses und schließlich in die Schrankzonen der Einzelräume. Im Südtrakt versorgt ein durchgehender Installationsschacht die Deckenbereiche der Anatomieräume. Für die Elektrotechnik steht zwischen den beiden Geschossen ein zentraler Server- und Verteilerbereich im Zusammenhang mit der Regie des Hörsaales zur Verfügung. Schlosser- und Metallarbeiten mit Oberflächen aus gebürstetem, brüniertem Messing runden das monolithische Erscheinungsbild ab und schaffen eine starke Eigenidentität im Dialog mit dem historischen und neu entstandenen Umfeld. Schalungsglatte Betonoberflächen erzeugen ein Wechselspiel mit fein gewaschenen, mit Glaszuschlägen versehenen. Alle Materialien sind robust und wartungsarm und sollen die Haptik der Nutzer ansprechen. Sämtliche Dachflächen konzipiert. Flächen für Sickerungsbereiche im Nachhaltigkeitskonzept.
werden extensiv begrünt Solarkollektoren und Versickerungsbereiche im Garten ergänzen das Nachhaltigkeitskonzept.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich 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.

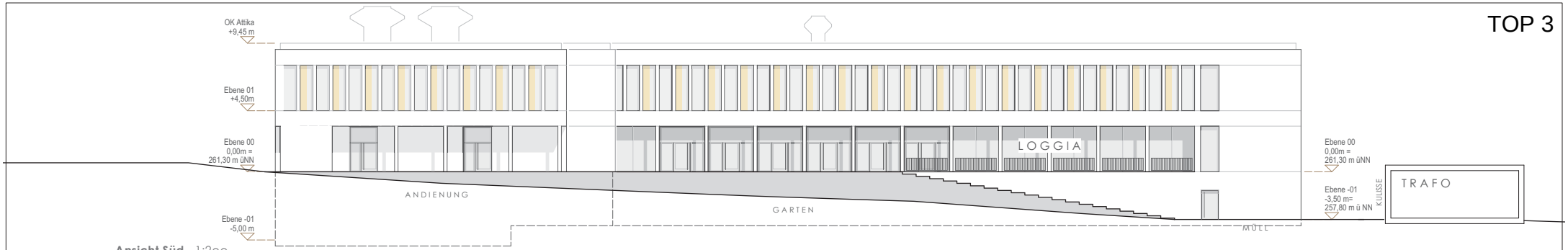
Anlage/n

1 Perspektive (öffentlich)
3 Lageplan (öffentlich)
5 Ansichten (öffentlich)
6 Schnitte (öffentlich)

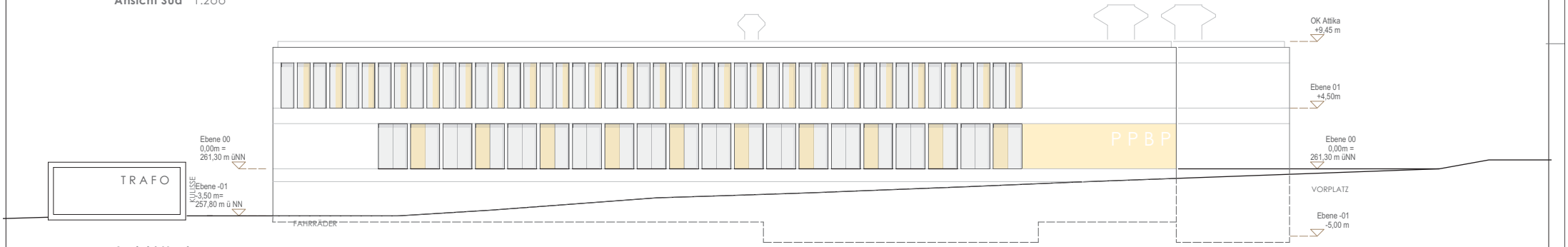
PPBP



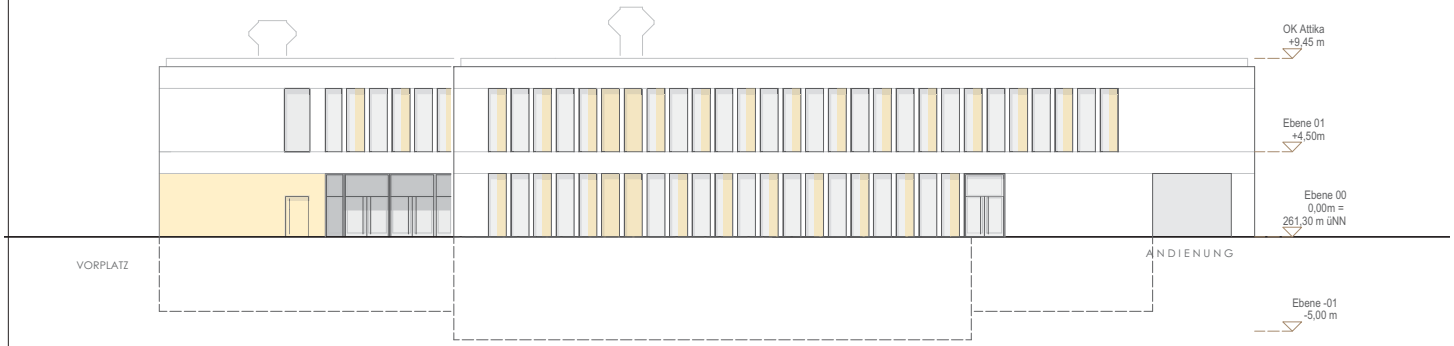
TOP 3
Sprechanlage
ANATOMIEGEBÄUDE
VOR PLATZ
261,30 m
Hauptzugang
Fahrradbügel
Formhecken
257,75 m
II + SOCKELGESCHOSS 270,75 m üNN
TERRASSE
261,30 m
Holzdeck
Rasenstufen
257,80 m
BÜHNE
257,75 m
GARTEN
TRAFO STATION
Formhecken
261,30 m
GARTEN
261,30 m
257.80
257.39
257.45
257.46
257.35
261.50
258.60
262.40
263.50



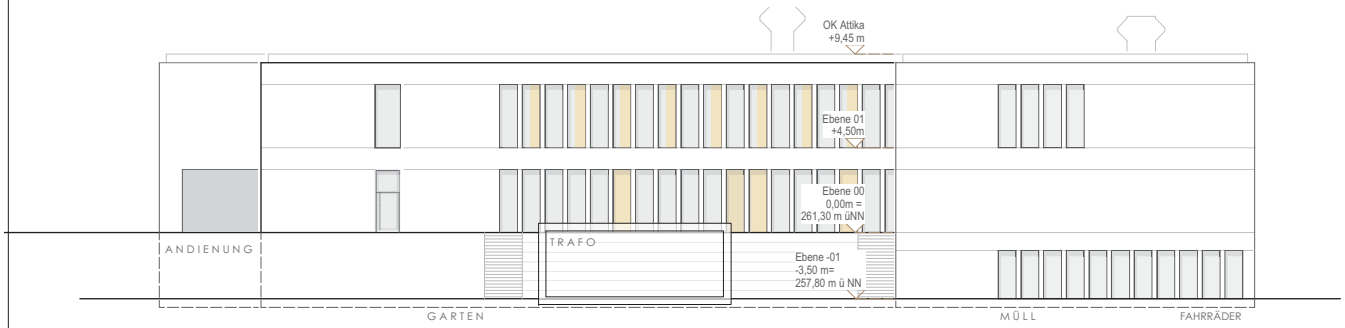
Ansicht Süd 1:200



Ansicht Nord
1:200

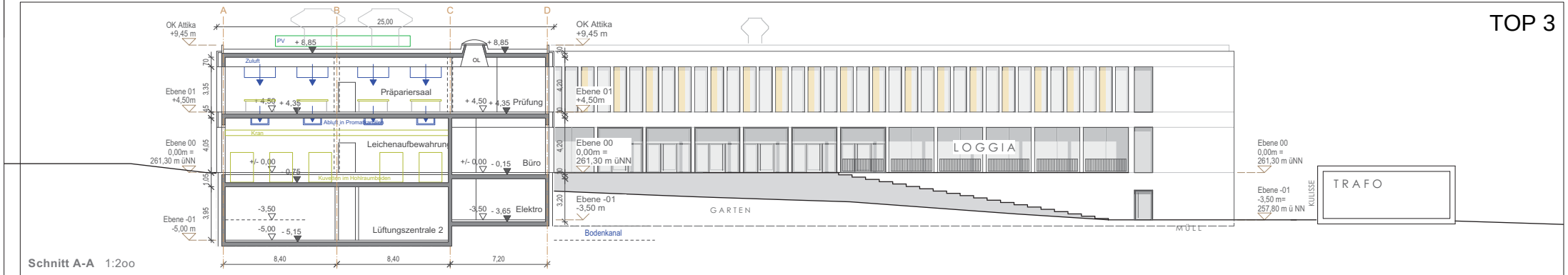


Ansicht West 1:200



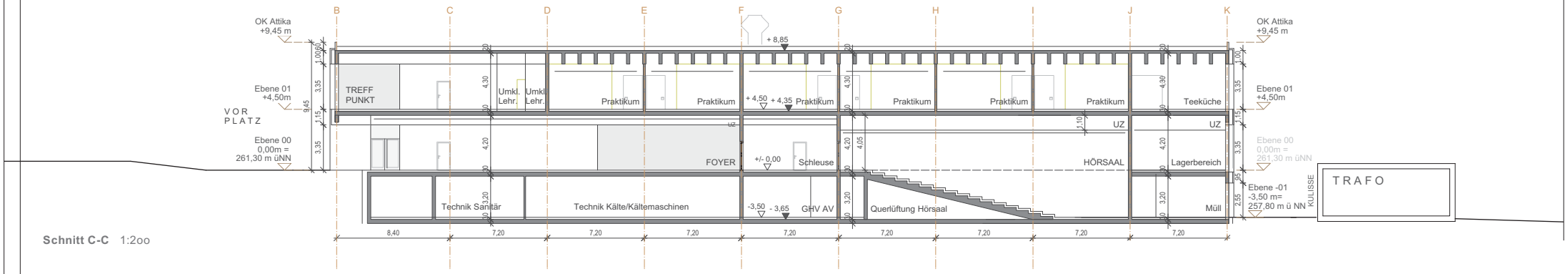
Ansicht Ost 1:200

TOP 3

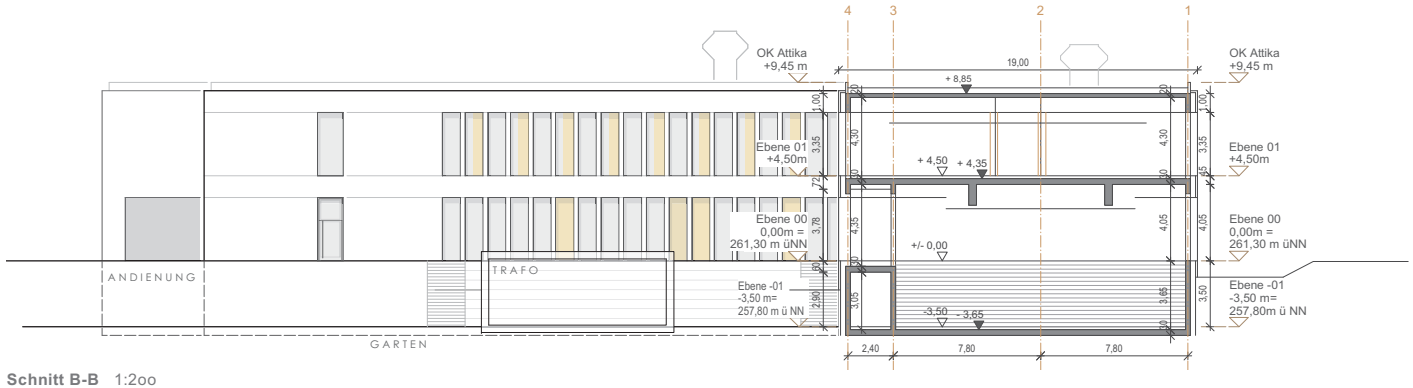


Schnitt A-A 1:2oo

VARIANTE MIT PROMATKANÄLEN



Schnitt C-C 1:2oo



Schnitt B-B 1:2oo

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 Umfahrungsmöglichkeit 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 36m² und 125m², 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.

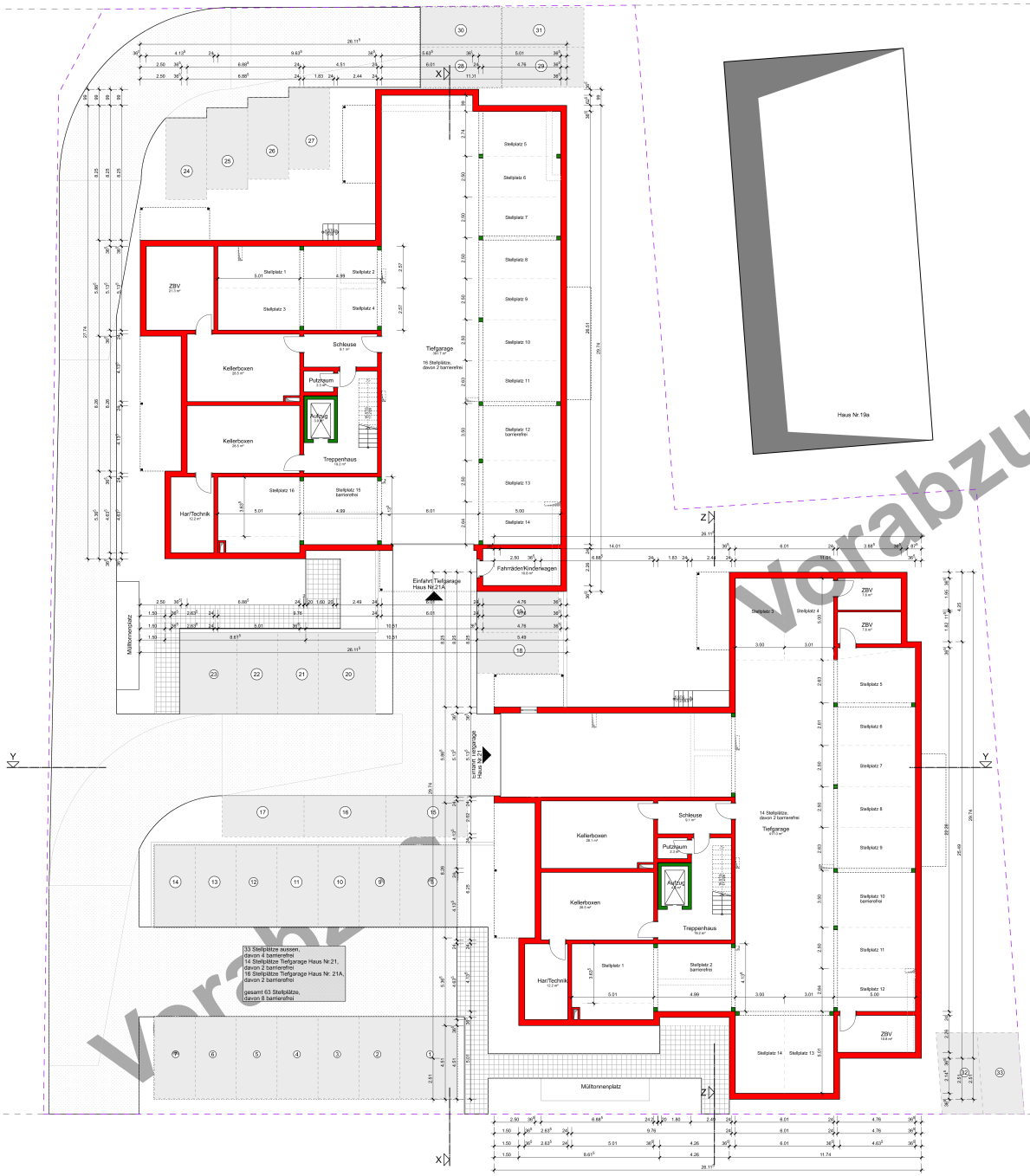
2 Wohnungen pro Gebäude sind R-Wohnungen und somit uneingeschränkt mit dem Rollstuhl benutzbar.
Durch die Stellung der Gebäude wird eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht, ohne dass die Gebäude sich gegenseitig verschatten.
Da das Gelände in Richtung Erbach hin abfällt, wird das hintere Gebäude 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 Staßenseite 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< 90m² 1 Stellplatz und den Wohnungen > 90m² 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 absperrbarer 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.

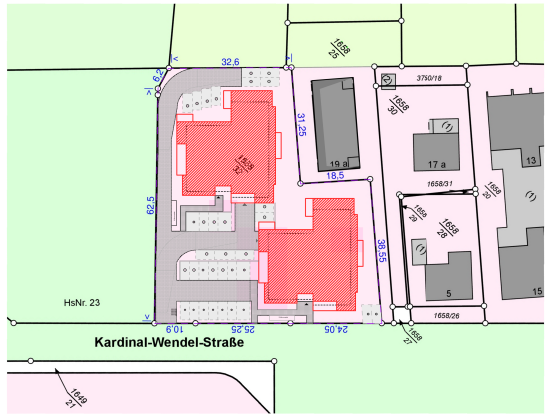
Anlage/n

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

Vorabzug

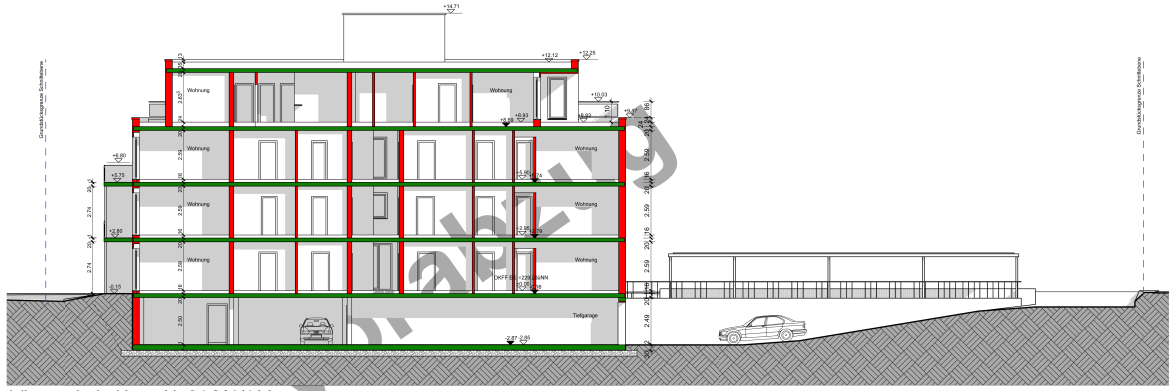


Grundriss KG/ Tiefgarage mit Zufahrt und Parkplatz M1:100

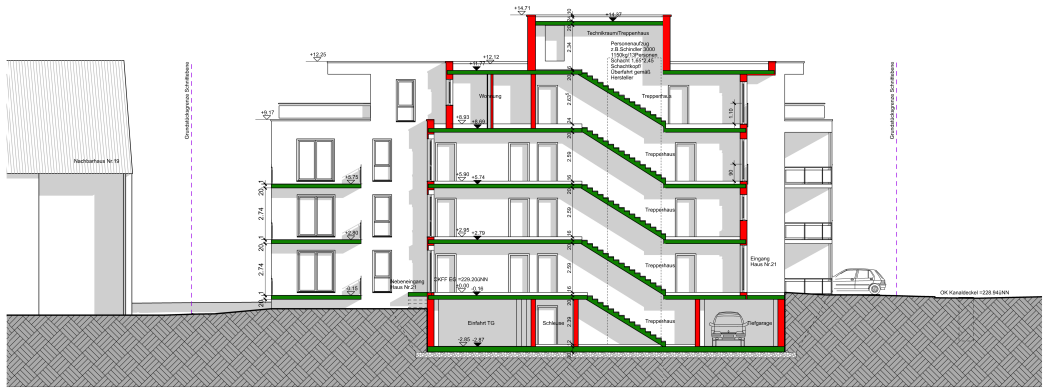


Lageplan M1:500

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



Längsschnitt Haus Nr.21 M1/100



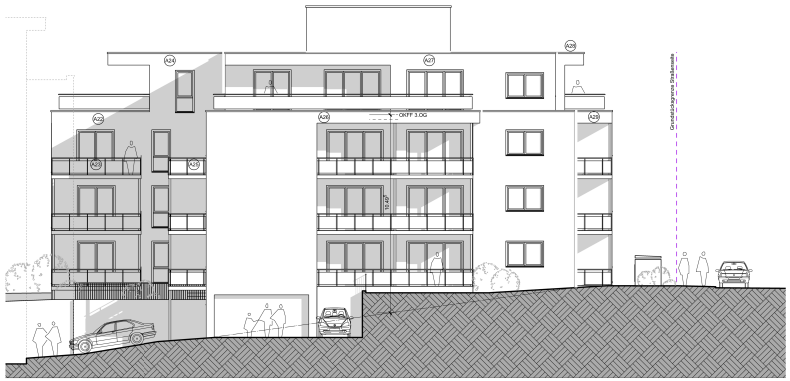
Querschnitt Z-Z Haus Nr.21 M1/100

Vorabzug

Straßenansicht Haus Nr.21 und 21A M1/100

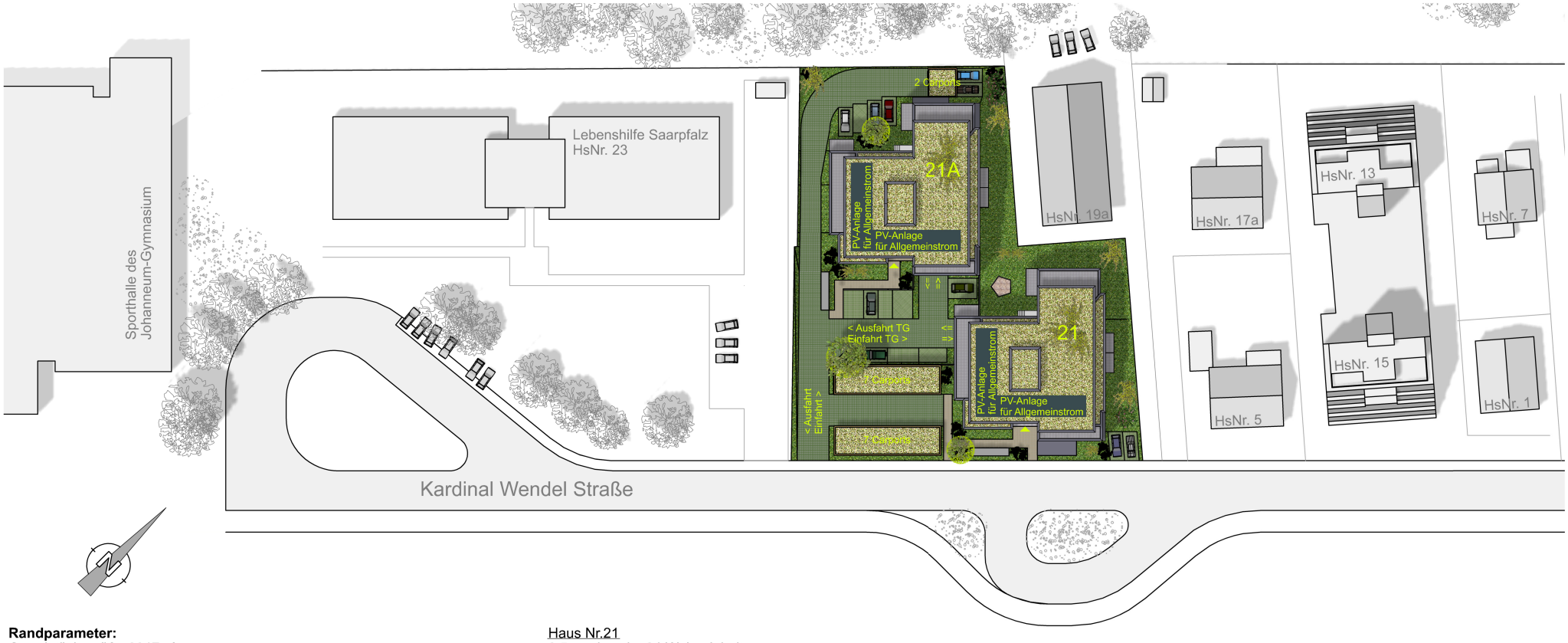
Rechte Seitenansicht Haus Nr.21 M1/100

Rückansicht Haus Nr.21 M1/100



Linke Seitenansicht Haus Nr.21 M1/100

Vorabzug
Vorabzug
Vorabzug



Randparameter:
Grundstücksgröße 3317m²
55 Wohneinheiten, Wohnflächen gesamt ca. 3694m², 63 Stellplätze
Keller, Treppenhaus, Tiefgarage zusammen ca. 1578m²
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

Wohnungsgrößen von 36m²-125m², alle Wohnungen mit Balkon/Terrasse und mindestens 1 Stellplatz
alle Wohnungen barrierefrei erreichbar (Rampen, Personenaufzug), 2 R-Wohnungen/ Gebäude

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

2096/47
2096/48
2096/49
2096/31
2096/32
2096/50
2096/51
2090/1
2096/34
2096/35
2096/33
2096/52
2096/36
3750/12
1662/1
3750/11
1658/7
1658/8
1658/1
3750/18
1658/25
1658/30
1658/20
1658/28
1658/29
1658/26
1658/27
1658/32
Bei den Birken
HSNr. 23
Kardinal-Wendel-Straße

2021/1336/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet: Michael Banowitz

Neubau Autohaus mit Waschhalle, Entenmühlstr., Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.12.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Baubeschreibung beiliegend dem Bauantrag:
„Die Zukunft kommt schneller als man denkt, deshalb investiere jetzt in sie.
Getreu diesem Motto versuchen wir uns als familiengeführtes, mittelständisches Unternehmen bestmöglich auf die kommenden Jahre vorzubereiten und verfolgen das klare Ziel, mittel- und langfristig nicht nur Arbeitsplätze zu sichern, sondern noch zusätzliche zu schaffen.
Dementsprechend planen wir unseren jetzigen Standort deutlich zu erweitern, um den zukünftigen Herausforderungen und Ansprüchen dieser neuen, automobilen Welt gerecht werden zu können.
Auf einer Fläche von 1.250 qm auf 2 Etagen soll ein Neubau mit integrierter Waschhalle entstehen, in dem ca. 20 neue Mitarbeiter ihren Platz finden werden.
Der Neubau soll aus einer großen Ausstellungsfläche, auf der bis zu 15 Fahrzeuge präsentiert werden können, mehreren Büroräumen, einem Aufenthaltsbereich mit eingebauter Küche, einem Lagerraum, einer Direktannahme und einer Waschhalle mit angegliederten Arbeitsplätzen bestehen.
Zudem ist im Außenbereich neben Kundenparkplätzen eine große Ausstellungsfläche geplant, sowie die Errichtung von mehreren Lade- und Schnellladestationen.
In diesem Zusammenhang wollen wir das Thema Nachhaltigkeit betonen, deren Bedeutung wir uns mehr als bewusst sind. Es ist unser großes Ziel, den Nachhaltigkeitsgedanken bei diesem Projekt in den Fokus zu stellen, um nicht nur aus automobiler Sicht der Zukunft mehr als gerecht zu werden.
Folgende Punkte zum Thema Nachhaltigkeit wollen wir umsetzen:
• Nutzung von Solarstrom durch die Verdoppelung unserer vorhandenen Photovoltaikleistung von 100 kW peak auf dann 200 kW peak, durch die über das Jahr gesehen annähernd 200.000 kWh erneuerbare Energie gewonnen wird.

• Beheizung des Gebäudes durch eine Wärmepumpe, um gänzlich auf fossile Brennstoffe zu verzichten. Ziel ist hier die Netto-CO2-Neutralität für das Gebäude. Grünstrom nutzen wir schon jetzt an allen Standorten.
• Errichtung von Insektenfreundlichen Leuchten/Laternen im Außenbereich, um die Problematik der zunehmenden Lichtverschmutzung anzugehen
• Errichtung einer Brauchwasseraufbereitungsanlage für die Waschhalle, um die Frischwasserzufuhr auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.
• Errichtung von mehreren Lade- und Schnelladestationen mit bis zu 150 kW Leistung, um den Fokus konsequent auf die E – Mobilität zu richten und den Bürgern der Stadt zusätzliche Lademöglichkeiten anzubieten.
• Die Erweiterung der Photovoltaikleistung im Außenbereich zur Überdachung von Stellplätzen ist für einen späteren Zeitpunkt angedacht.

In Verbindung mit dem bestehenden Objekt können wir den Menschen der Region zukünftig ein noch größeres Angebot rund um das Thema (E-) Mobilität bieten und wollen vor allem für den Konzern ein kleines Vorzeigeobjekt zum Thema Autohaus der Zukunft werden.“

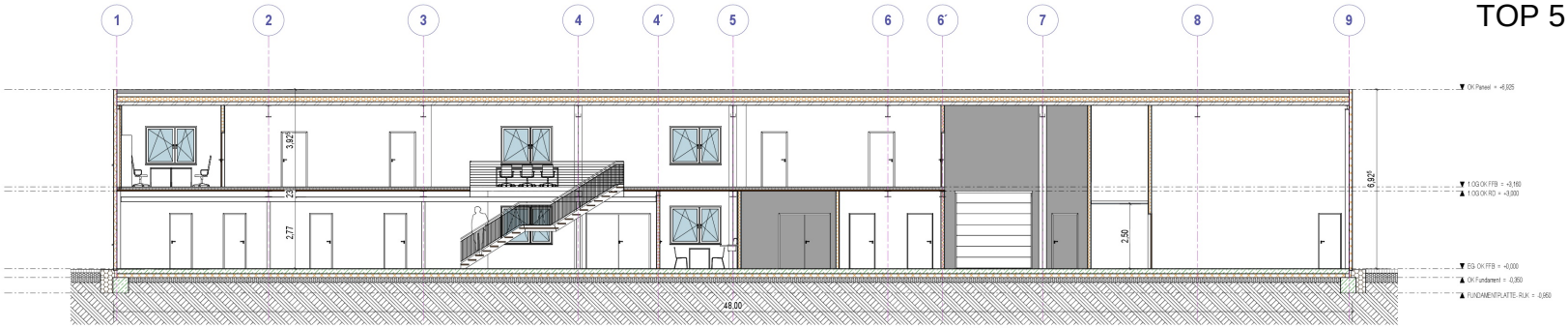
Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, aber in einem in Aufstellung befindlichen B-PLan (Westlich des Forums). Dennoch beurteilt sich seine bauplanungsrechtliche Zuständigkeit gem. §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.

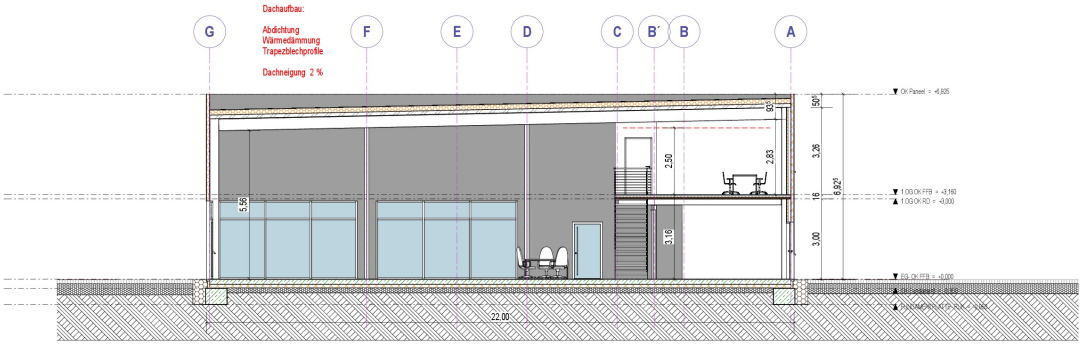
Anlage/n

1 Schnitte (öffentlich)
2 Ansichten (öffentlich)
3 Lageplan (öffentlich)
5 Ansicht Nord-Osten (öffentlich)
6 Ansicht Süd-Westen (öffentlich)
7 Luftbild (öffentlich)

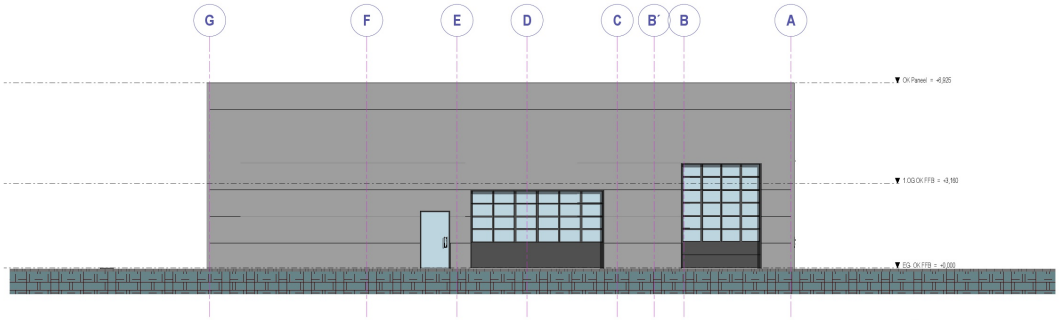
TOP 5



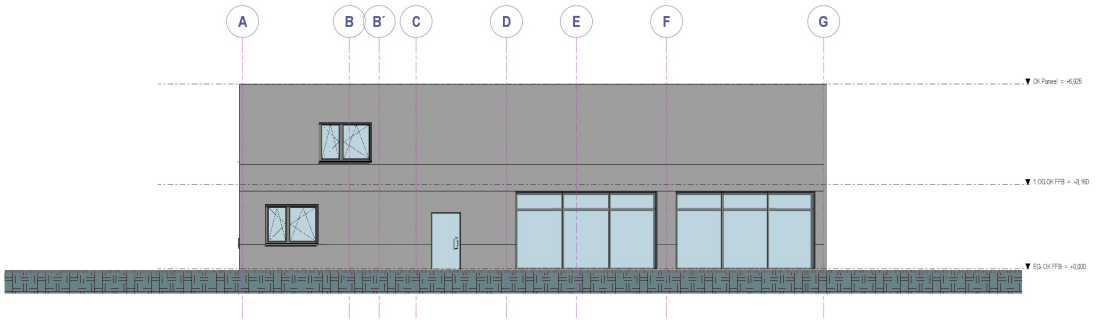
SCHNITT B-B



SCHNITT A-A



ANSICHT SÜD-OSTEN



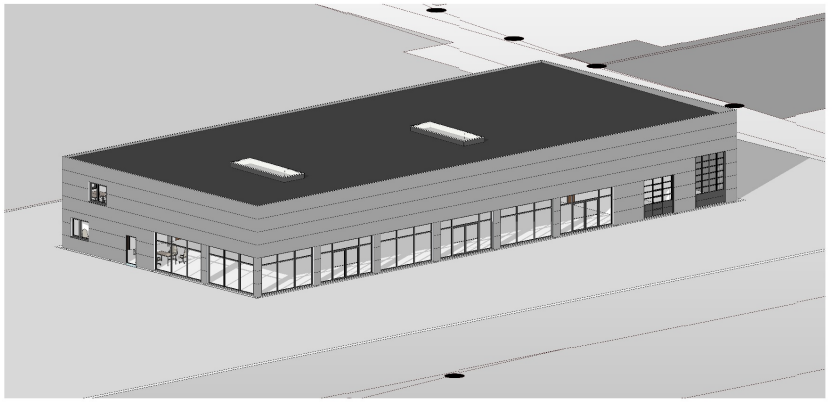
ANSICHT NORD-WESTEN

GENEHMIGUNGSPLAN

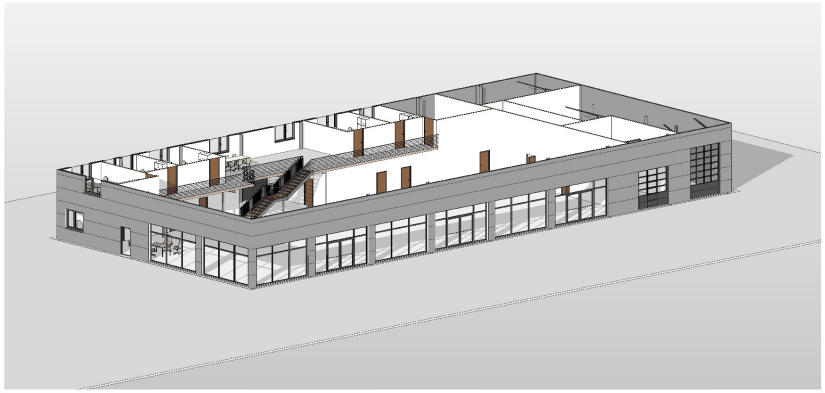
PROJEKT Neubau Autohaus mit Waschhalle

[redacted]

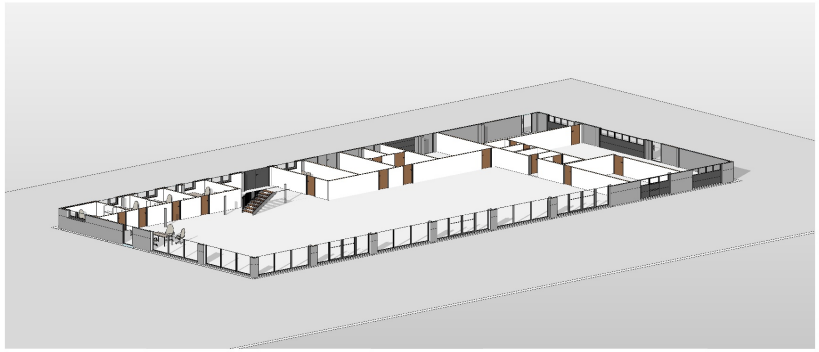
Y:\0 AVE\Baustellen\Baustelle_Projekte\902710 - HOM Deckert Ausstellungshalle\05_Pläne, BZP, Vermessung\5_4 BIM+REVIT\902710 Genehmigungsplanung Autohaus Deckert Hamburg - 27092022.rvt
DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PUNKTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.



3D ANSICHT



3D ANSICHT OBERGESCHOSS



3D ANSICHT ERDGESCHOSS

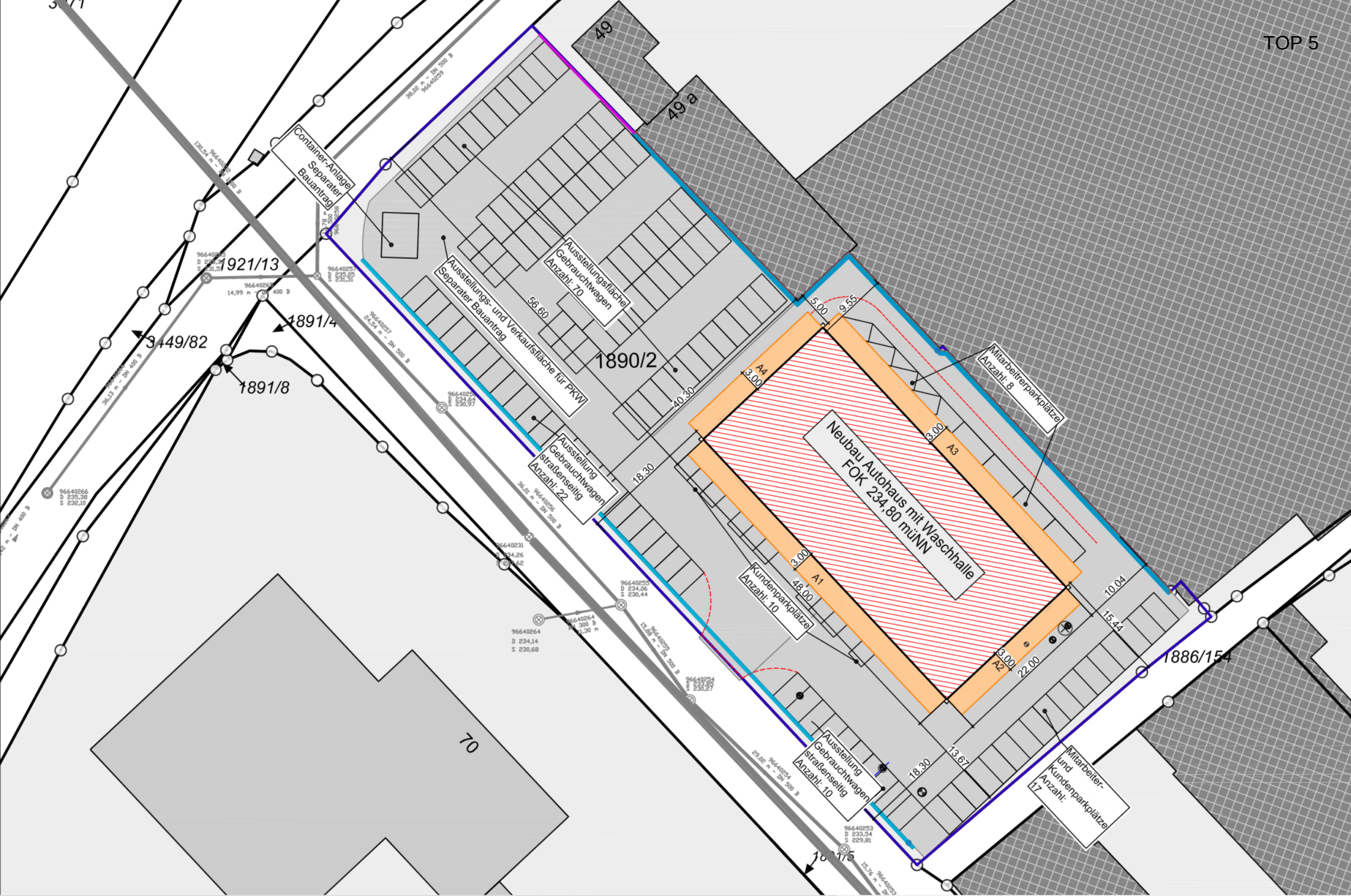
GENEHMIGUNGSPLAN

PROJEKT Neubau Autohaus mit Waschhalle

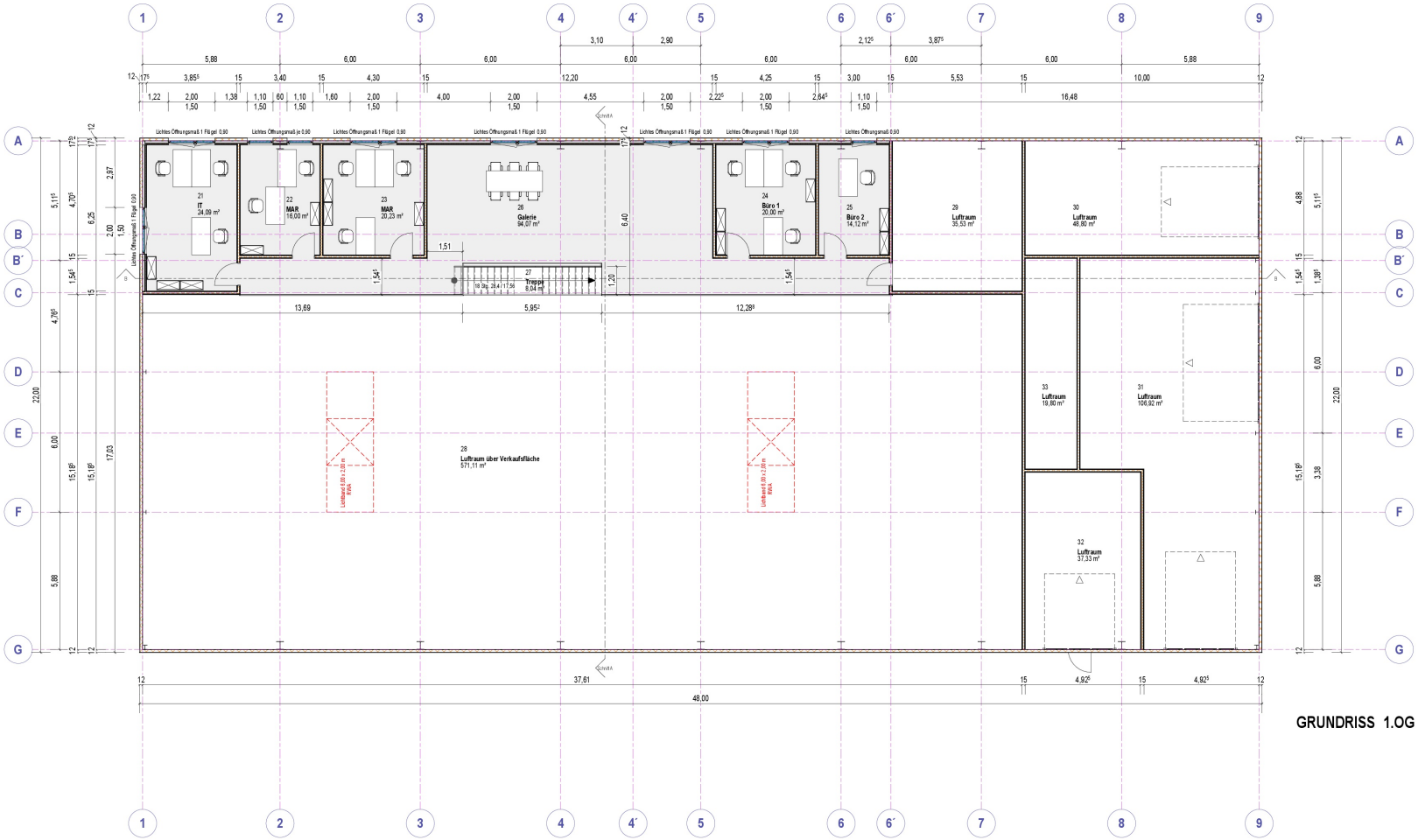
[redacted]

Y:\0 AVE\Baustellen\Baustelle_Projekte\902710 - HOM Deckert Ausstellungshalle\05_Pläne, BZP, Vermessung\5_4 BIM+REVIT\902710 Genehmigungsplanung Autohaus Deckert Hamburg _ 27092021.rvt
DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PUNKTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

0.841 x 1.594 = 1.51 m²


Container-Anlage
Separater
Bauantrag
Ausstellungsfläche
Gebrauchtwagen
Anzahl: 70
Ausstellungs- und Verkaufsfläche für PKW
Separater Bauantrag
Ausstellung
Gebrauchtwagen
straßenseitig
Anzahl: 22
Neubau Autohaus mit Waschhalle
FOK 234,80 müNN
Mitarbeiterparkplätze
Anzahl: 8
Kundenparkplätze
Anzahl: 10
Ausstellung
Gebrauchtwagen
straßenseitig
Anzahl: 10
Mitarbeiter-
und
Kundenparkplätze
Anzahl:
17
A1
A2
A3
A4
3.00
5.00
9.55
56.60
40.30
18.30
48.00
22.00
10.04
15.44
13.67
1921/13
1891/4
3449/82
1891/8
1890/2
1886/154
49
49 a
70

ANSICHT NORD-OSTEN



GRUNDRISS 1.OG

GENEHMIGUNGSPLAN

PROJEKT Neubau Autohaus mit Waschhalle

Y:\0 AVE\Baustellen\Baustelle_Projekte\902710 - HOM Deckert Ausstellungshalle\05_Pläne, BZP, Vermessung\E_4 BIM+REVIT\902710 Genehmigungsplanung Autohaus Deckert Hamburg - 270920221.rvt
DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PUNKTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

ANSICHT SÜD-WESTEN

GRUNDRISS EG

GENEHMIGUNGSPLAN

PROJEKT Neubau Autohaus mit Waschhalle

Y:\0 AVE\Baustellen\Baustelle_Projekte\902710 - HOM Deckert Ausstellungshalle\05_Pläne, BZP, Vermessung\5_4 BIM+REVIT\902710 Genehmigungsplanung Autohaus Deckert Hamburg - 27092021.rvt
DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PUNKTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

m 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Maßstab 1:1000

2021/1334/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet: Michael Banowitz

Errichtung von drei Werbeanlagen der Dr. Theiss Naturwaren GmbH am "Paul - Weber - Haus", Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.12.2021	Ö

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

Vorhabenbeschreibung beiliegend dem Bauantrag:

„Dr. Theiss Naturwaren GmbH beabsichtigt an ihrem Hauptverwaltungsgebäude, Eisenbahnstraße 49, 66424 Homburg, 3 Werbeanlagen anzubringen. Dies soll die Bedeutung des Unternehmens in der Stadt, dem Hauptsitz, sichtbarer und erkennbarer machen.
Zwei Werbeanlagen werden auf dem Flachdach des neuen Bürogebäudes aufgeständert. Eine Anlage mit senkrechter Schrift wird auf die Wand des Bürogebäudes an der Ecke Sieberstraße montiert.
Die statische Berechnung ist dem Bauantrag beigefügt.
Beide Werbeanlagen B werden gemäß statischer Berechnung auf dem Dach aufgeständert. Die Unterkonstruktion zur Befestigung der Einzelbuchstaben ist eine filigrane Metallkonstruktion.
Die Werbeanlage A wird senkrecht auf die Hauswand montiert. Die Unterkonstruktion wird in die Wärmedämmfassade versenkt und auf dem Mauerwerk befestigt. Die Buchstaben und das Logo stehen danach erhaben auf der Putzfassade.
Die drei Werbeanlagen sind zurückhaltend selbstleuchtend, um keine Beeinträchtigung des umliegenden Straßenverkehrs, zu verursachen.
Die Schriftzüge bestehen aus Einzelbuchstaben, Spiegel und Zarge aus lackiertem Aluminium/Titanzink. Die Rückwände sind aus transluzentem Acrylglas. Farbe der Zarge und der Spiegel werden RAL 2008 (Hellrotorange) und RAL 9005 (SchwarzlSeidenmatt) lackiert. Die Ausleuchtung erfolgt mit LED, weiß, 6500 Kelvin.“

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. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um die Errichtung von Werbeanlagen handelt, muss die Satzung der Stadt Homburg über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 07. Dezember 1965 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 08. August 1968 beachtet werden.

Es wurde bezüglich §8 der Satzung ein Abweichungsantrag gestellt, welcher seitens der Gemeinde befürwortet werden kann, da die Werbeanlagen die Größe von 3qm zwar überschreiten, diese jedoch rückstehend ans Paul-Weber-Haus angepasst angebracht werden und somit aus städtebaulicher Betrachtung nicht erschlagend wirken.

Anlage/n

1 Pläne und Ansichten (öffentlich)
2 Luftbild (öffentlich)

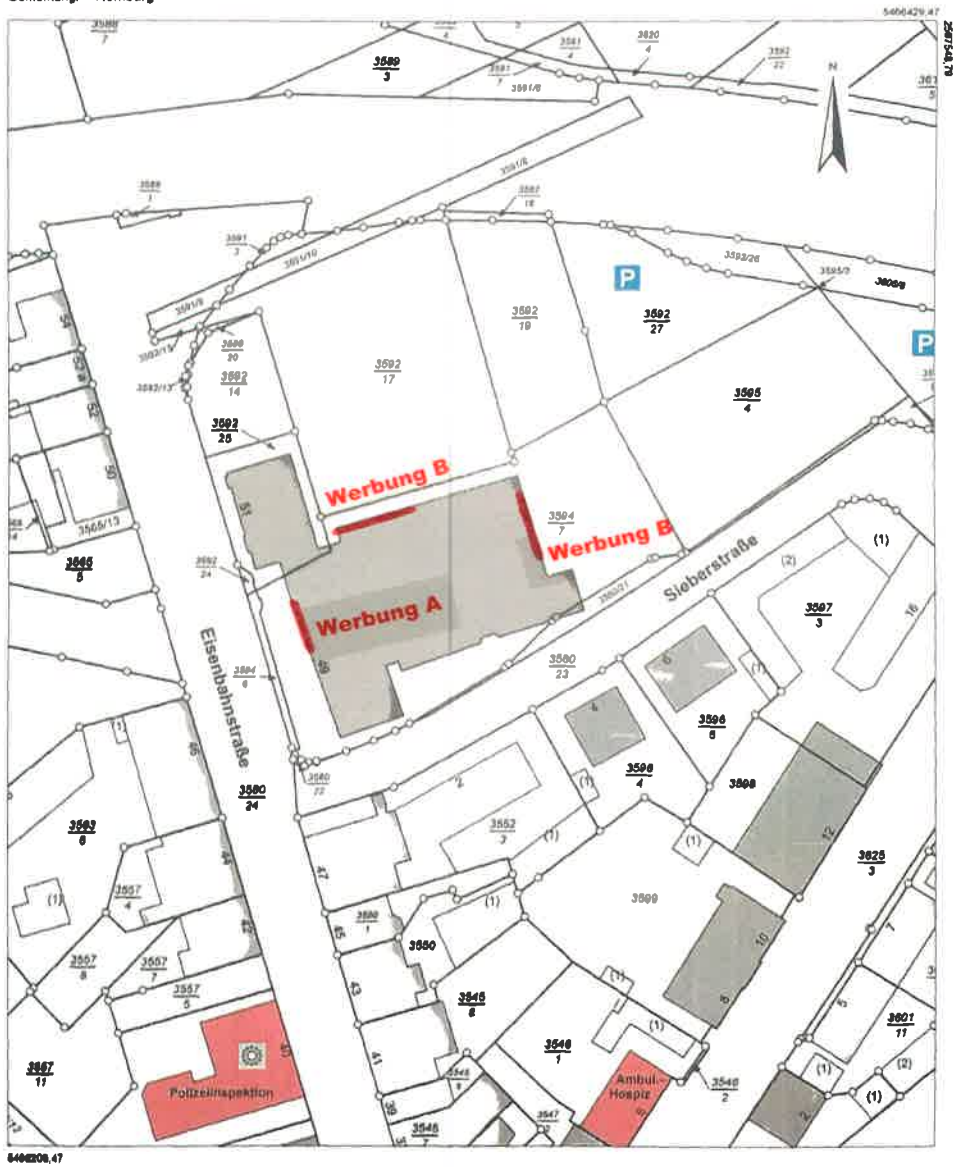
Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle
Kaiserstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-490
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.05.2021
Auftragsnummer: KB 13451/2021

Flurstück:	3594/7	Gemeinde:	Homburg
Flur:	15	Kreis	Saarpfalz-Kreis
Gemarkung:	Homburg		



Maßstab: 1:1000 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

B a u a n t r a g

Werbeanlagen der
Dr. Theiss Naturwaren GmbH
am „Paul - Weber - Haus“

Eisenbahnstraße 49

66424 Homburg

B a u a n t r a g

Werbeanlagen der
Dr. Theiss Naturwaren GmbH
am „Paul - Weber - Haus“

Eisenbahnstraße 49

66424 Homburg

Schriftzug aus Einzelbuchstaben in Profil 3
Spiegel und Zarge aus lackiertem Aluminium /Titanzink
Rückwand ausTransluzentem Acrylglas 8 mm
Buchstabentiefe: 8 cm
Text: " DR.THEISS" = VH 88 cm
Text: "Naturwaren GmbH" = VH ca. 35cm
Logo als P8 Kreis mit Digitaldruck versehen
Größe: Gesamtausdehnung 850 cm
Farbe der Zarge und des Spiegels: RAL 2008 Hellrotorange und
9005 schwarz seidenmatt lackiert
LED Ausleuchtung: weiss ca. 6500 Kelvin
der Trafo wird separat mitgeliefert
Besonderes: Buchstaben + Logo
auf eine doppelte unter Putz Kabelleiste
Abstand von 4 cm + 4 cm für den Putz vormontiert und verkabelt

Farblegende:	
☐ F	☐ F
☐ F	☐ F
☐ F	☐ F
☐ F	☐ F

Werbeanlage A

B a u a n t r a g

Werbeanlagen der
Dr. Theiss Naturwaren GmbH
am „Paul - Weber - Haus“

Eisenbahnstraße 49

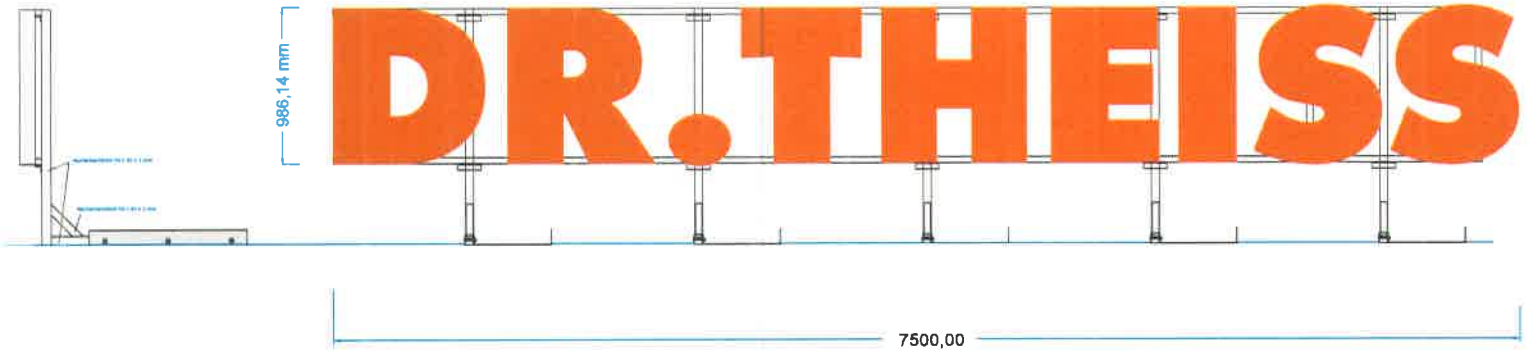
66424 Homburg

B a u a n t r a g

Werbeanlagen der
Dr. Theiss Naturwaren GmbH
am „Paul - Weber - Haus“

Eisenbahnstraße 49

66424 Homburg



Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle
Kaiserstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.05.2021
Auftragsnummer: KB 13451/2021

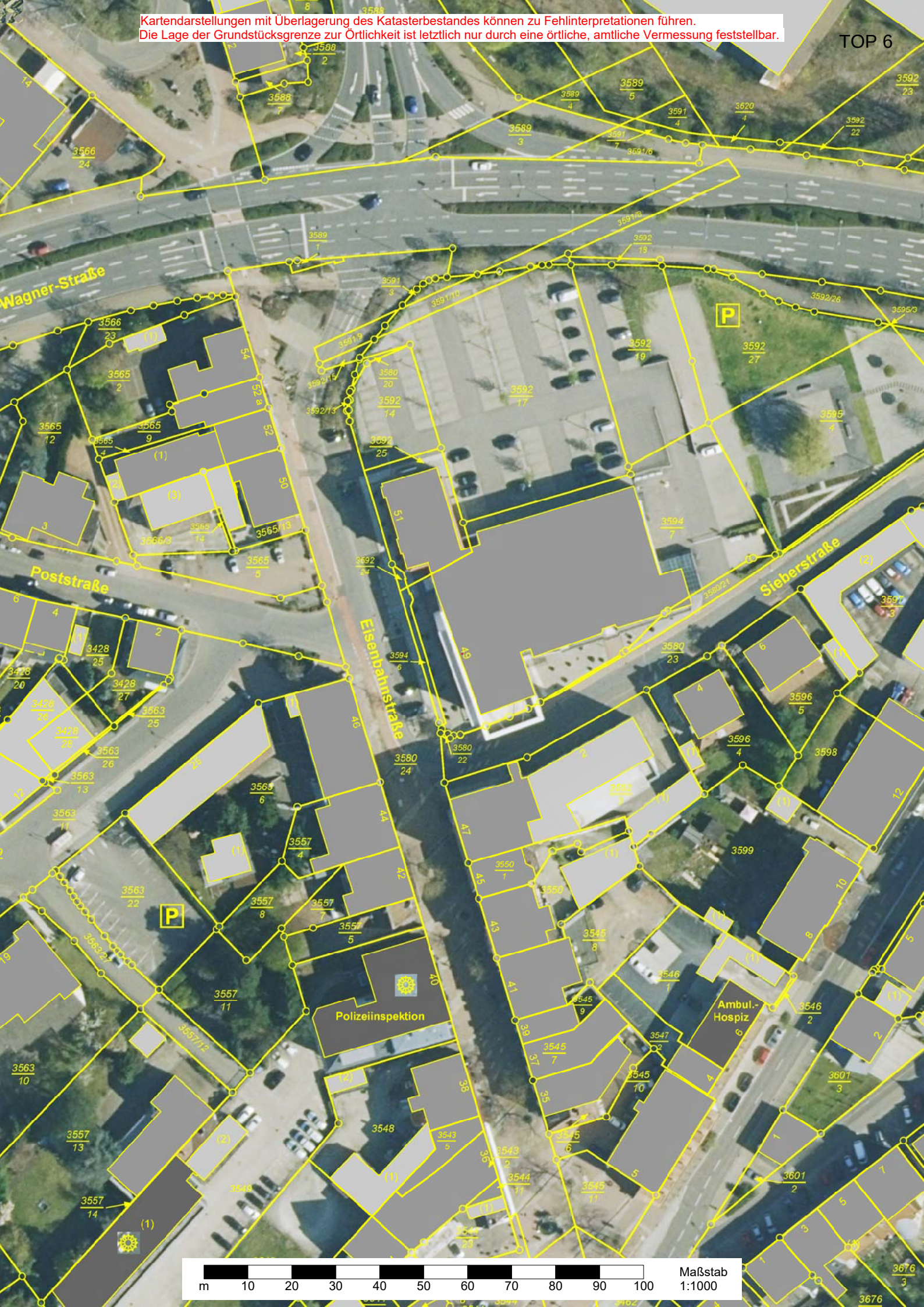
Flurstück:	3594/7	Gemeinde:	Homburg
Flur:	15	Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Gemarkung:	Homburg		

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs-und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

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

TOP 6



m 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Maßstab 1:1000

2021/1335/610
öffentlich
Informationsvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet: Michael Banowitz

Neubau einer Mehrfamilienwohnhausanlage 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
Mehrfamilienwohnhausanlage 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 m² 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 - Appartements von ca. 56 m² bis 86 m²,
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 m² bis hin zu 125 m².“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

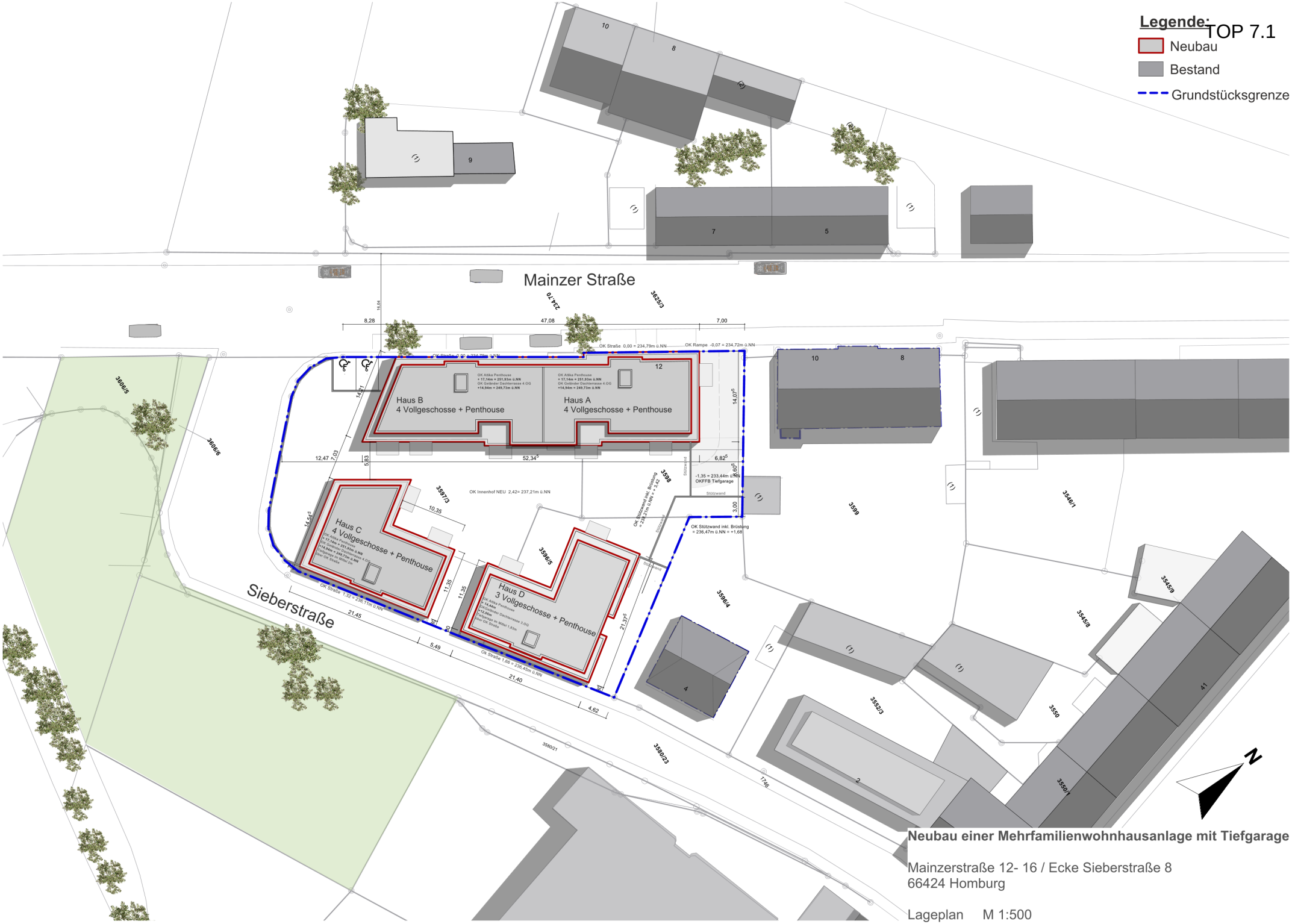
Ein Bebauungsplan existiert nicht für diesen Bereich, so dass das Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

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)



Neubau einer Mehrfamilienwohnhausanlage mit Tiefgarage

Mainzerstraße 12- 16 / Ecke Sieberstraße 8
66424 Homburg

Lageplan M 1:500

TOP 7.1

Haus A+B Vorderseite Mainzerstr.

Haus A+B Rückseite Mainzerstr.

Haus A+D Seitenansicht

Legende:

- Stahlbeton
- KS-Mauerwerk

Neubau einer Mehrfamilienwohnhausanlage mit Tiefgarage

Mainzerstraße 12- 16 / Ecke Sieberstraße 8
66424 Homburg

Ansichten Haus A+B M 1:100

TOP 7.1

Haus C+D Ansicht Sieberstr.

Haus C+D Innenhof

Haus B+C Seitenansicht

Legende:

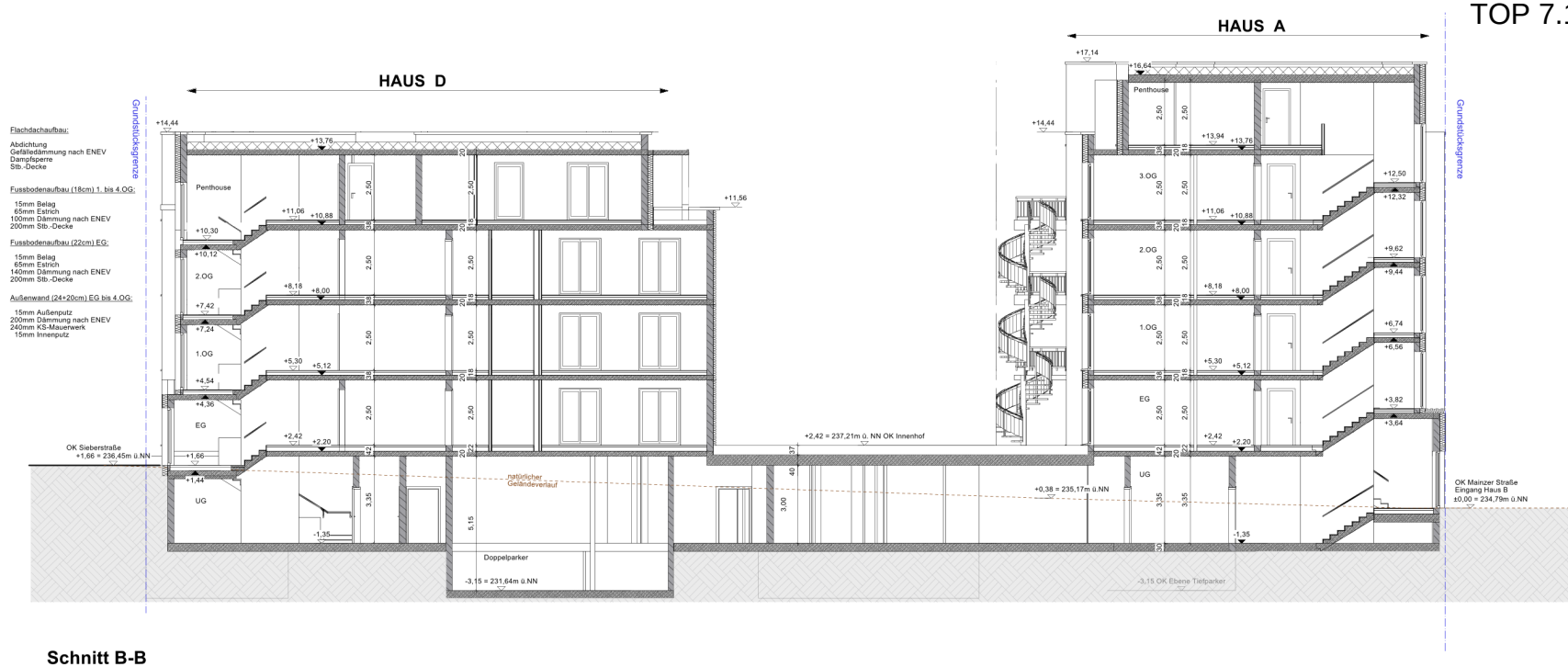
Stahlbeton

KS-Mauerwerk

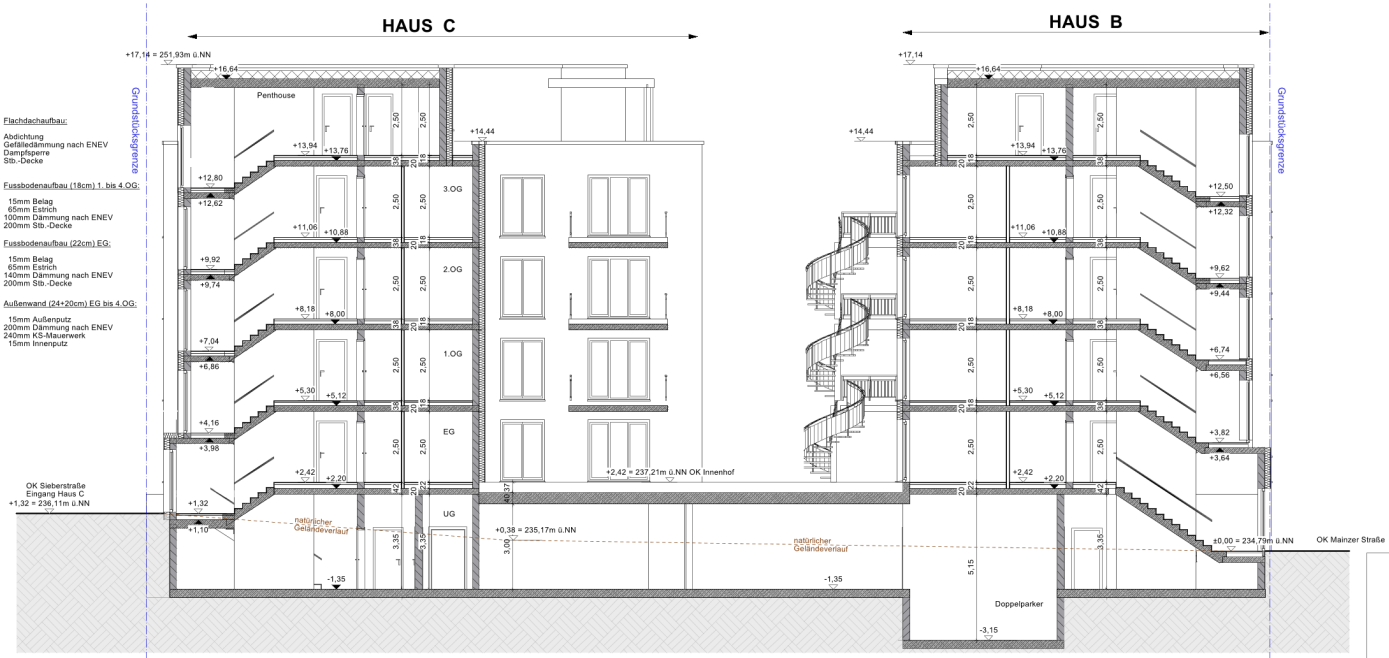
Neubau einer Mehrfamilienwohnhausanlage mit Tiefgarage

Mainzerstraße 12- 16 / Ecke Sieberstraße 8
66424 Homburg

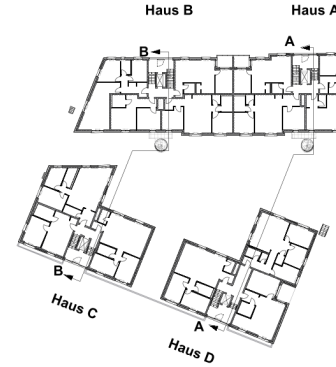
Ansichten Haus C+D M 1:100



Schnitt B-B
Querschnitt durch Haus C + B



Schnitt A-A
Querschnitt durch Haus A + D



Legende:

- Stahlbeton
- KS-Mauerwerk

Neubau einer Mehrfamilienwohnhausanlage mit Tiefgarage

Mainzerstraße 12- 16 / Ecke Sieberstraße 8
66424 Homburg

Schnitte M 1:100

Kreisstadt Homburg

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 m² 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.

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