

2022/0275/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Talstraße 19 und 21, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	07.07.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	21.07.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens gemäß § 12 BauGB in der Talstraße 19 und 21 wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin, die Positiv Real Admin GmbH aus Homburg hat mit Schreiben (Eingang vom 22.06.2022) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt.

In der Homburger Innenstadt beabsichtigt die Vorhabenträgerin, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Bütün, die Revitalisierung und Erweiterung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern in der Talstraße 19 und 21.

Die Erschließung des Vorhabens ist über die nordwestlich an die Grundstücke angrenzende Talstraße gewährleistet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Es handelt sich dabei um eine Fläche von knapp 1.000 m², welche aus den Flurstücken Nr. 336/4 und 520 der Gemarkung Homburg besteht. Die genauen Grenzen des Vorhabens können dem beigefügten Lageplan entnommen werden (Geltungsbereich).

Vorhabenbeschreibung Gebäude Talstraße 19:

Der vordere, zur Talstraße hin liegende Teil des Gebäudes Nr. 19 besitzt drei Vollgeschosse sowie ein Satteldach mit Dachaufbauten. Der hintere Teil des Gebäudes (ca. 4,5 m) ist derzeit eingeschossig und besitzt ein Flachdach.

Hier ist eine Aufstockung auf drei oder vier Vollgeschosse mit Flachdach oder Walmdach geplant. Weiterhin ist im unbebauten hinteren Bereich des

Grundstückes ein Erweiterungsbau mit Maßen von ca. 9,5 m auf 15 m vorgesehen. Dieser soll vier Vollgeschosse sowie ein Flachdach oder Walmdach erhalten. Hier ist in erster Linie eine Wohnnutzung geplant.

Das Gebäude Talstraße 19 liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit beurteilt sich demnach nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Da das geplante Vorhaben sich aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudetiefe) nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, ist für die Umsetzung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Vorhabenbeschreibung Gebäude Talstraße 21:

Der vordere, zur Talstraße hin liegende Teil des Gebäudes Nr. 21 besitzt vier Vollgeschosse sowie ein Flachdach. Der hintere Teil des Gebäudes (ca. 6,3 m) ist derzeit eingeschossig und besitzt ebenfalls ein Flachdach.

Hier ist eine Aufstockung auf drei oder vier Vollgeschosse mit Flachdach und Dachterrasse geplant. Die Aufstockung des Gebäudes soll mehr Platz für die dort ansässige internistische Gemeinschaftspraxis sowie für zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Das Gebäude Talstraße 21 liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untergasse - Talstraße“. Der Bebauungsplan setzt im vorderen Bereich zur Talstraße hin max. vier Vollgeschosse fest. Im rückwärtigen Bereich ist nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Da die geplante Aufstockung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, ist zur Umsetzung des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig.

Der später notwendige Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Vorhabenträgerin und der Kreisstadt Homburg abzuschließen.

Das Vorhaben stellt eine sinnvolle innerstädtische Nachverdichtung im Zentrum von Homburg dar. Die weitere Ausgestaltung des Bauvorhabens wird im Zuge des Satzungsverfahrens geklärt werden. Zur Verwirklichung des Vorhabens schlägt die Verwaltung daher vor, dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zuzustimmen. Bei positivem Beschluss wird anschließend der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgearbeitet und dem Stadtrat in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Anlage/n

- 1 Antrag (öffentlich)
- 2 Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Planungskonzept (öffentlich)

- 4 Überlagerung mit B-Plan "Untergasse-Talstrasse" (öffentlich)
- 5 Bild Talstraße 19 und 21 (öffentlich)
- 6 Luftbild / Kataster (öffentlich)
- 7 Luftbild (öffentlich)
- 8 B-Plan Untergasse-Talstraße (öffentlich)
- 9 VB-Plan Untergasse (öffentlich)