

**2023/0067/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Neubau B&B - Hotel, Am Zunderbaum, Gemarkung Homburg**

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage mit Befreiungsantrag für den Neubau eines B&B – Hotels in der Straße „Am Zunderbaum“ vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„In der vorbezeichneten Angelegenheit beabsichtigt der Antragsteller (Bauherrschaft) o. g. Plangrundstück zu bebauen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Zunderbaum“ der Kreisstadt Homburg, in dem mit „GEe1“ bezeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Das Hotel weist vier Vollgeschosse mit Flachdach auf. Es wird ca. 98 Gästezimmer sowie eine zusätzliche Betreiberwohnung im Erdgeschoss beinhalten. Auf dem Baugrundstück werden ca. 60 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Attikahöhe liegt bei ca. +13,70m gemessen von OKFFB EG ±0,00m. Die GRZ I (Grundflächen Gebäude u. Terrassen) beträgt 0,25. Die GRZ II (inkl. befestigte Flächen u. Nebenanlagen) beträgt 0,71.

Die Betreiberwohnung lt. B-Plan nicht zulässig. Das Betreiberkonzept sieht für den Betrieb des Hotels eine Betreiberwohnung im Erdgeschoss des Hotelgebäudes vor, damit für Hotelgäste zu jeder Zeit ein hotelzugehöriger Ansprechpartner zur Verfügung steht und Gäste nicht ohne Aufsicht und Betreuung im Beherbergungsbetrieb verbleiben. Die Betreiberwohnung wird im abgewendeten Gebäudeteil zur Straße "Am Zunderbaum" und mit ausreichendem Abstand von Geräuschquellen vorgesehen, sodass keine hohen Immissionen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Durch die Errichtung der Betreiberwohnung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt und ist städtebaulich vertretbar.“

Städtebauliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt in einem Bebauungsplan (Am Zunderbaum, 1. Änderung). Der Bebauungsplan wurde noch nicht öffentlich bekannt gemacht und ist deshalb noch nicht rechtskräftig. Für den Bebauungsplan gilt die Planreife nach §33 (1) Baugesetzbuch (BauGB). Die Art der baulichen Nutzung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1) festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Höhe der baulichen Anlage darf max. 15m über dem gekennzeichneten Höhenbezugspunkt liegen. Es ist eine abweichende Bauweise vorgegeben.

Zulässig sind gem. §8 Abs. 2 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, worunter auch Beherbergungsbetriebe gehören. Das Bauvorhaben widerspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht dem Bebauungsplan.

Der Grund des Befreiungsantrags wurde bereits in der Bauvorhabenbeschreibung erläutert. Hierbei wird folgende textliche Festsetzung nicht eingehalten: Unter 1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Unzulässig gem. §1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

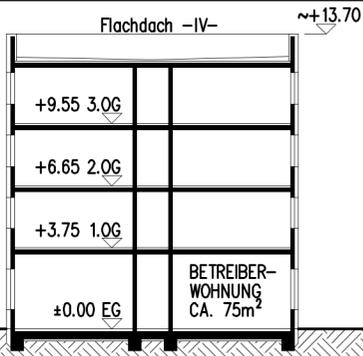
Die positive Bescheidung des Befreiungsantrags kann aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Vertretbarkeit erteilt werden.

### **Anlage/n**

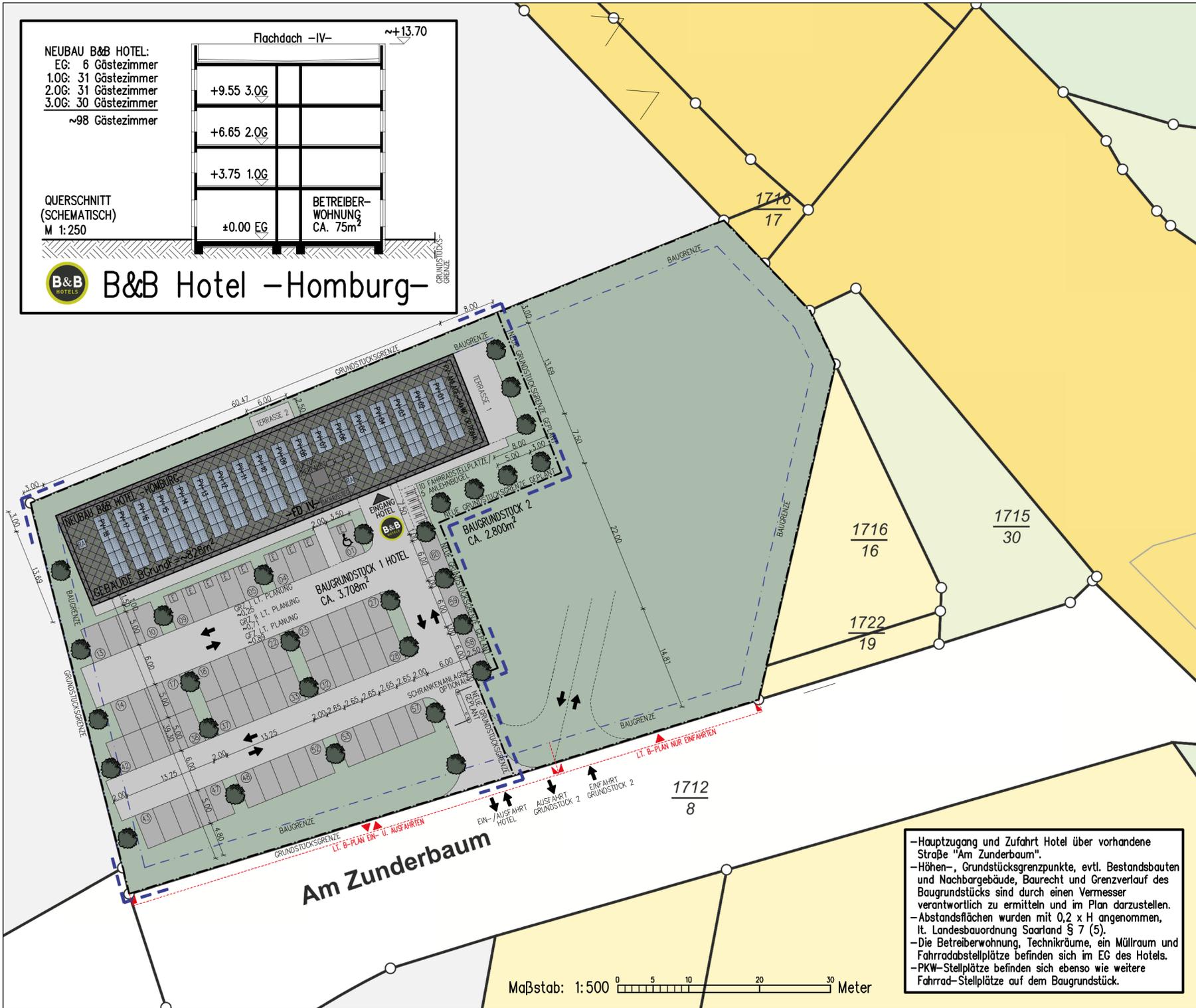
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Gebäudeansichten (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)

NEUBAU B&B HOTEL:  
 EG: 6 Gästezimmer  
 1.OG: 31 Gästezimmer  
 2.OG: 31 Gästezimmer  
 3.OG: 30 Gästezimmer  
 ~98 Gästezimmer

QUERSCHNITT  
 (SCHEMATISCH)  
 M 1:250

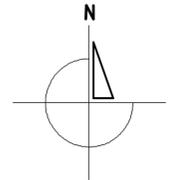


B&B Hotel -Homburg-



-Hauptzugang und Zufahrt Hotel über vorhandene Straße "Am Zunderbaum".  
 -Höhen-, Grundstücksgrenzpunkte, evtl. Bestandsbauten und Nachbargebäude, Baurecht und Grenzverlauf des Baugrundstücks sind durch einen Vermesser verantwortlich zu ermitteln und im Plan darzustellen.  
 -Abstandsflächen wurden mit 0,2 x H angenommen, lt. Landesbauordnung Saarland § 7 (5).  
 -Die Betreiberwohnung, Technikräume, ein Müllraum und Fahrradabstellplätze befinden sich im EG des Hotels.  
 -PKW-Stellplätze befinden sich ebenso wie weitere Fahrrad-Stellplätze auf dem Baugrundstück.

PROJEKT  
 Neubau B&B Hotel -Homburg-  
 Am Zunderbaum  
 66424 Homburg



ÜBERSICHTSPLAN SCHEMA

MASSTAB : 1 : 500/250  
 PROJEKT-NR. : 299-23  
 GEZEICHNET : KK  
 DATUM : 30.01.2023  
 LEISTUNG : BES  
 PLAN-GROSSE : DIN A3  
 PLAN-NR. : UP-500

Entwurfsverfasser:



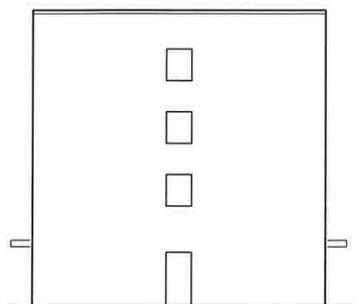
Im Taubental 25  
 41468 Neuss  
 Tel.: 02131.40809-0  
 Fax: 02131.40809-10

mail@kulas-architekten.de  
 www.kulas-architekten.de

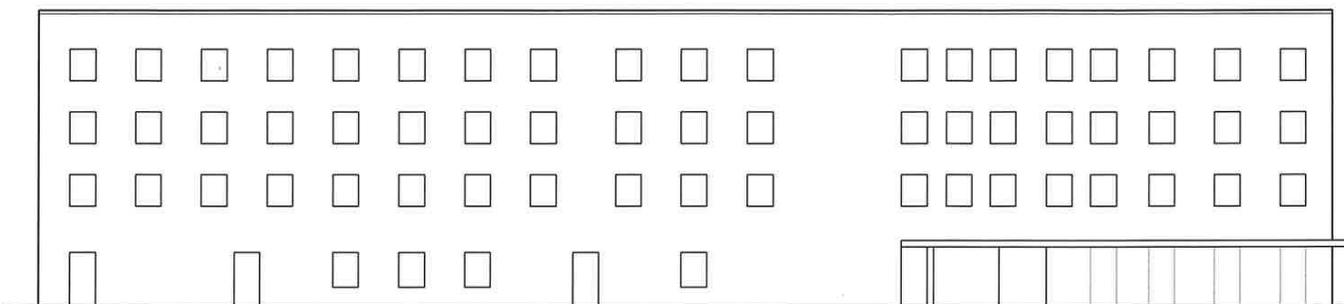
Maßstab: 1:500 0 5 10 20 30 Meter

# GEBÄUDEANSICHTEN – SCHEMADARSTELLUNGEN

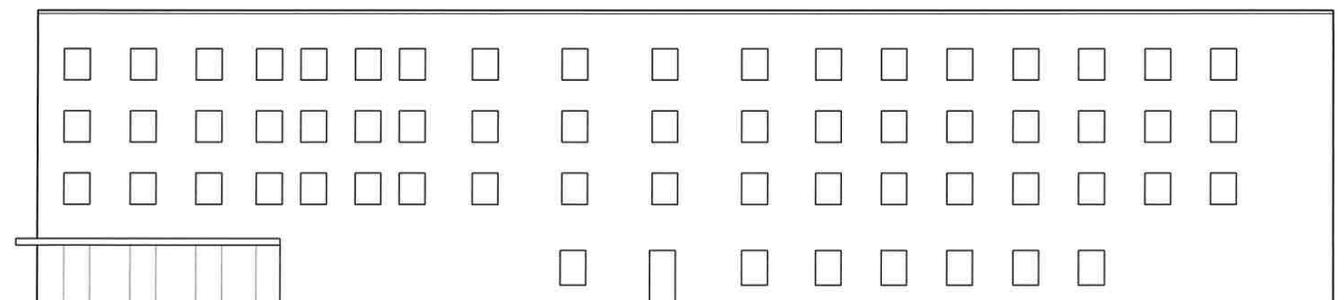
PROJEKT  
Neubau B&B Hotel –Homburg–  
Am Zunderbaum  
66424 Homburg



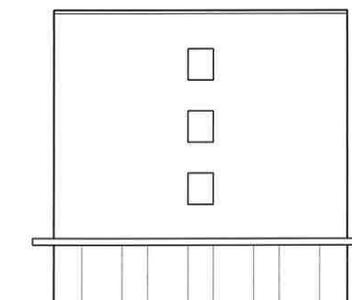
ANSICHT S–W



ANSICHT S–O



ANSICHT N–W



ANSICHT N–O

Maßstab: 1: 250  Meter

–Hauptzugang und Zufahrt Hotel über vorhandene Straße "Am Zunderbaum".  
–Höhen-, Grundstücksgrenzpunkte, evtl. Bestandsbauten und Nachbargebäude, Baurecht und Grenzverlauf des Baugrundstücks sind durch einen Vermesser verantwortlich zu ermitteln und im Plan darzustellen.  
–Abstandsflächen wurden mit 0,2 x H angenommen, lt. Landesbauordnung Saarland § 7 (5).  
–Die Betreiberwohnung, Technikräume, ein Müllraum und Fahrradabstellplätze befinden sich im EG des Hotels.  
–PKW–Stellplätze befinden sich ebenso wie weitere Fahrrad–Stellplätze auf dem Baugrundstück.

## GEBÄUDEANSICHTEN SCHEMA

MASSTAB	:	1 : 250
PROJEKT–NR.	:	299–23
GEZEICHNET	:	KK
DATUM	:	30.01.2023
LEISTUNG	:	BES
PLAN–GROSSE	:	DIN A3
PLAN–NR.	:	UP–250

Entwurfsverfasser:



Im Taubental 25  
41468 Neuss

Tel.: 02131.40800-0  
Fax: 02131.40809-10

mailto:kulas-architekten.de  
www.kulas-architekten.de

ARCHITEKT  
A 33679

VERBUND  
KAMMER  
DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

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

