

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)