

2023/0075/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Errichtung eines Wohnparks, Karlsbergstraße, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnparks in der Karlsbergstraße in der Gemarkung Homburg vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„In der Karlsbergstraße in Homburg, am Rande der Innenstadt, stadtauswärts Richtung Sanddorf, in unmittelbarer Nähe des Stadtparks wird der Neubau einer Wohnanlage, bestehend aus 4 freistehenden Mehrfamilienwohnhäusern geplant. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und befindet sich als Baulücke im Bereich der bebauten Ortslage. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Karlsbergstraße und eine private Zuwegung auf dem Grundstück der Wohnanlage. Die gesamte Wohnanlage, einschließlich aller Wohnungen, ist barrierefrei geplant. Die 4 freistehenden Gebäude werden mit einem ebenerdigen Garagengeschoß, 2 Obergeschossen und einem Staffelgeschoß mit Flachdach errichtet. Die Gebäude werden nicht unterkellert. Im Erdgeschoß der Gebäude befinden sich insgesamt 20 der 35 erforderlichen Pkw-Stellplätze (1,5 Pkw-Stellplätze / Wohneinheit), davon 6 Stellplätze in Haus A, jeweils 5 Stellplätze in den Häusern B und C sowie 4 Stellplätze in Haus D. Weiterhin sind jeweils ein Fahrradabstellraum, ein Wasch-/Trockenraum, die Kellerräume der Wohnungen sowie die Ver- und Entsorgungsräume des jeweiligen Hauses im Erdgeschoß vorgesehen.

Im 1.- und 2. Ober- sowie Staffelgeschoß sind insgesamt 23 Wohnungen, davon 8 Wohneinheiten in Haus A und jeweils 5 Wohneinheiten in den Häusern B, C und D geplant. Die 1- bis 3 Zimmerwohnungen mit Kochen, Bad und Balkon bzw. Dachterrasse haben eine Wohnfläche von ca. 65 bis 100 qm. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 2.000 qm.

Im Außenbereich der Wohnanlage befinden sich neben einem gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich, einem Kinderspielplatz und einem Fahrradabstellplatz weitere 15 Pkw-Stellplätze.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetreffende Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbepflanzten Innenbereich des §34 Baugesetzbuch (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.

Die nähere Umgebung ist größtenteils von mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern geprägt. Betrachtet wird dabei nur die Bebauung der Straßenseite, auf welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, da die Karlsbergstraße hierbei eine Zäsurwirkung der städtebaulichen Betrachtung erzielt. Sowohl die vordere als auch die hintere Baulinie wird vor allem durch die Karlsbergstraße 146 vorgegeben. Auch die Karlsbergstraße 140a – c in der Nähe der Bruchstraße sind dahingehend prägend. Die Gebäude des Wohnparks fügen sich städtebaulich in das Baufenster ein.

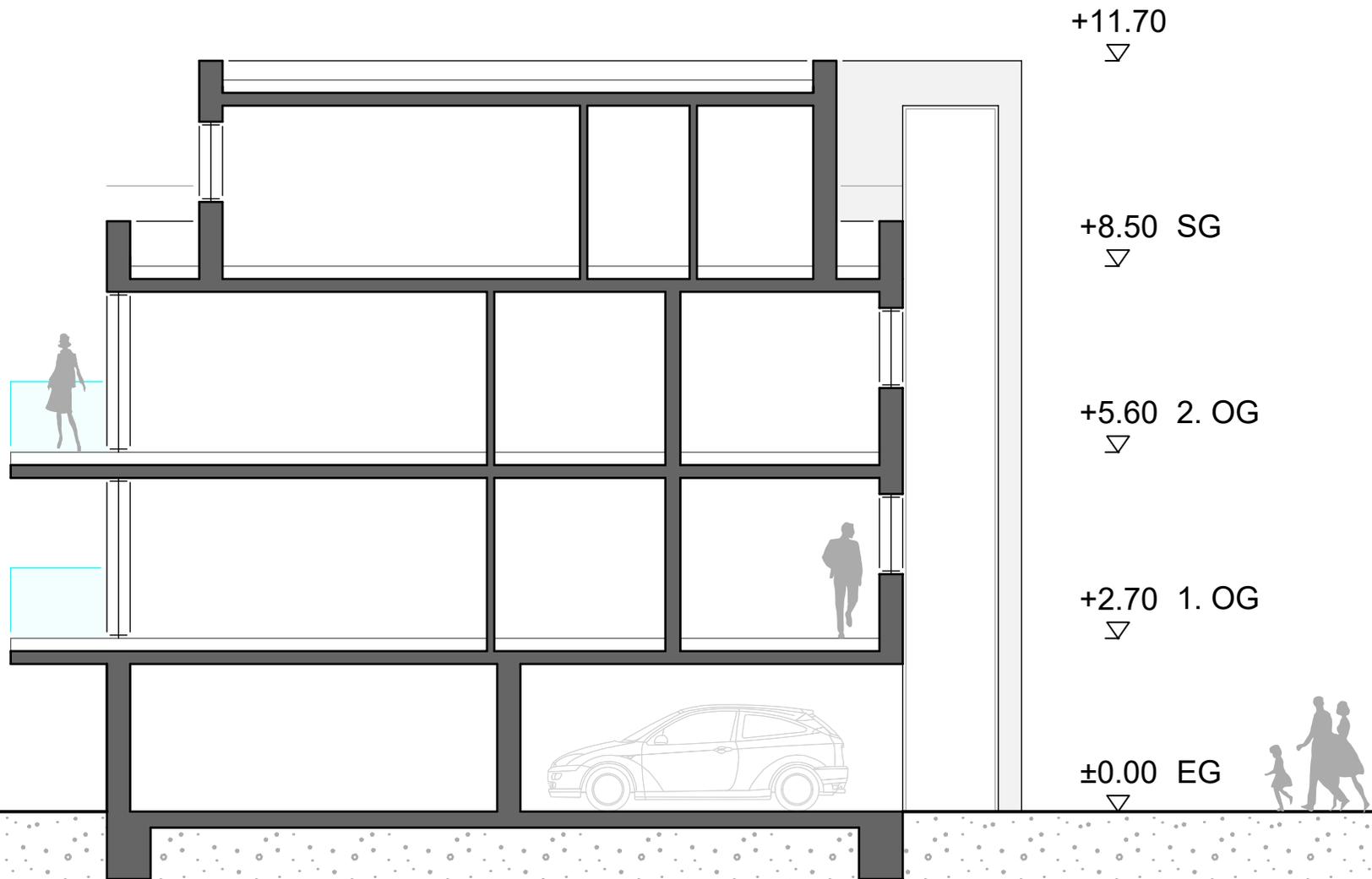
Bezüglich der Höhe der Gebäude sind die vom Entwurfsverfasser gelieferten 3D-Ansichten zu betrachten. Die Höhe der Wohngebäude übersteigt nicht die Höhe der vorhandenen Bebauung – somit entstehen keine städtebaulichen Spannungen. Auch die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bauweise bleiben im Rahmen der städtebaulichen Gegebenheiten bewahrt. Die Einfügekriterien des §34 Baugesetzbuch (BauGB) werden erfüllt.

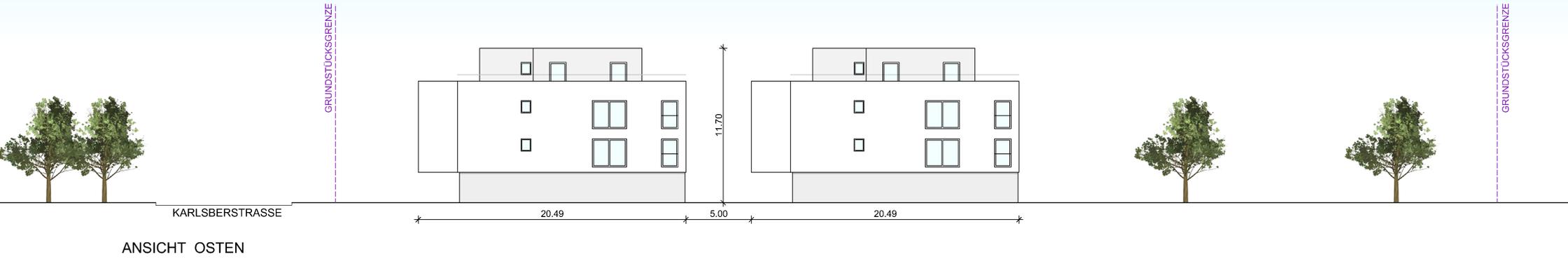
Anlage/n

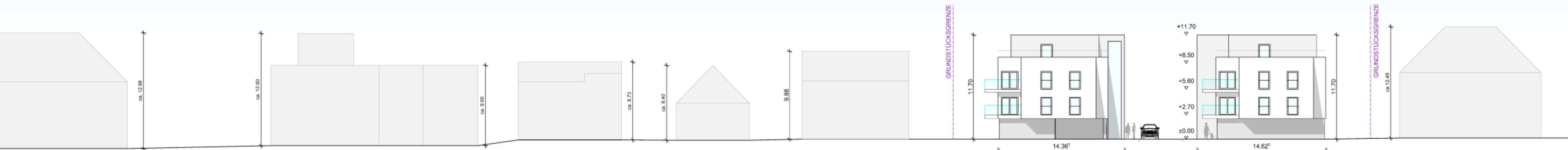
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Systemschnitt (öffentlich)
- 3 Ansicht Ost (öffentlich)
- 4 Ansicht Süd (öffentlich)
- 5 Ansicht Nord (öffentlich)
- 6 Ansicht West (öffentlich)
- 7 Berechnung Grundfläche, Stellplatznachweis (öffentlich)
- 8 Perspektiven 3D (öffentlich)
- 9 Luftbild (öffentlich)



WOHNPARK KARLSBERGSTRASSE HOMBURG





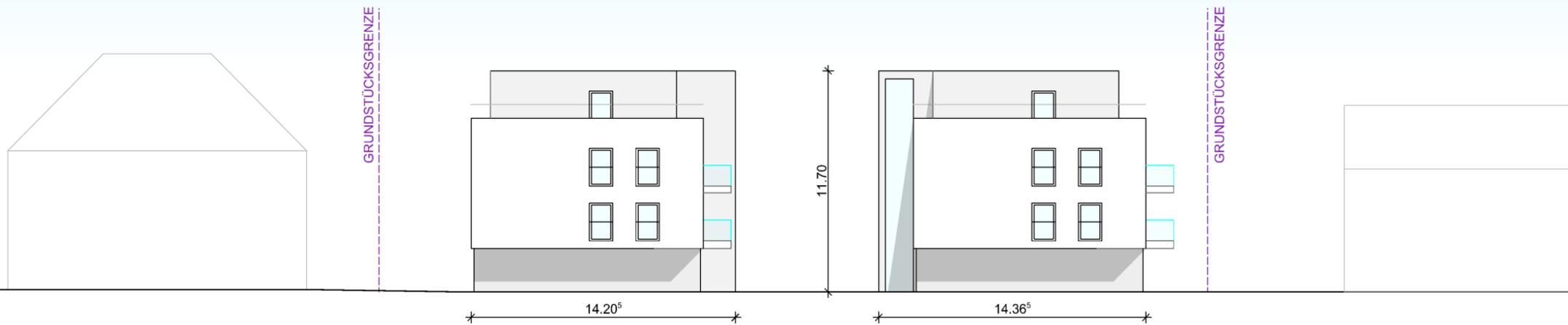


STRASSENANSICHT KARLSBERGSTRASSE



Alle Höhendaten der Nachbarbebauung gemäß Urheber " Geobasisdaten, © LVGL ONL 2685/2023"

WOHNPARK KARLSBERGSTRASSE HOMBURG

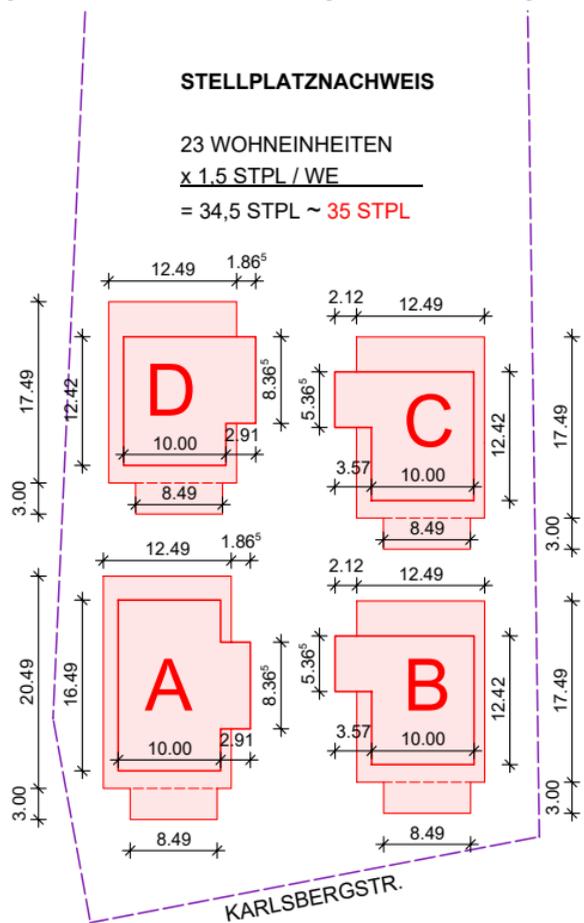


ANSICHT NORDEN



Alle Höhendaten der Nachbarbebauung gemäß Urheber " Geobasisdaten, © LVGL ONL 2685/2023"





GRUNDFLÄCHE GESAMT 3.723,87 m²

GRUNDFLÄCHEN ERDGESCHOSS

A 20,49 m x 12,49 m = 255,92 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
271,52 m²

B 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
229,82 m²

C 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
229,82 m²

D 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
234,05 m²

965,21 m²

A GESAMT
271,52 m²
296,99 m²
296,99 m²
189,24 m²
1.054,74 m²

GRUNDFLÄCHEN 1. OBERGESCHOSS

A 20,49 m x 12,49 m = 255,92 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
296,99 m²

B 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

C 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

D 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
259,52 m²

1.067,09 m²

B GESAMT
229,82 m²
255,29 m²
255,29 m²
143,35 m²
883,75 m²

GRUNDFLÄCHEN 2. OBERGESCHOSS

A 20,49 m x 12,49 m = 255,92 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
296,99 m²

B 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

C 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

D 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
259,52 m²

1.067,09 m²

C GESAMT
229,82 m²
255,29 m²
255,29 m²
143,35 m²
883,75 m²

GRUNDFLÄCHEN STAFFELGESCHOSS

A 16,49 m x 10,00 m = 164,90 m²
8,36⁵ m x 2,91 m = 24,34 m²
189,24 m²

B 12,42 m x 10,00 m = 124,20 m²
5,36⁵ m x 3,57 m = 19,15 m²
143,35 m²

C 12,42 m x 10,00 m = 124,20 m²
5,36⁵ m x 3,57 m = 19,15 m²
143,35 m²

D 12,42 m x 10,00 m = 124,20 m²
8,36⁵ m x 2,91 m = 24,34 m²
148,54 m²

624,48 m²

D GESAMT
234,05 m²
259,52 m²
259,52 m²
148,54 m²
901,63 m²



WOHNPARK KARSBERGSTRASSE HOMBURG









WOHNPARK KARLSBERGSTRASSE HOMBURG



