

2023/0214/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau Seniorenresidenz in der Mainzerstraße 61-65, Gemarkung Homburg

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

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss möge über das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch entscheiden.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau einer Seniorenresidenz in der Mainzer Straße 61 – 65 vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Wir planen auf dem Grundstück Mainzerstraße 61-65 in Homburg eine Seniorenresidenz zu errichten. Hier werden ältere und pflegebedürftige Menschen wohnen und betreut. Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss der Eingangsbereich mit Verwaltungsräumen, Personalnebenräume, Lagerflächen, die Küche mit den dazugehörigen Nebenräumen, sowie ein Mehrzweckraum für Veranstaltungen für die Bewohner und deren Angehörigen. Die Bewohnerzimmer befinden sich in den Obergeschossen 1-3. Es werden insgesamt 105 Einzelzimmer, jeweils mit dazugehörendem Bad geplant. Pro Etage werden 35 Pflegezimmer, ein Gemeinschaftsraum, eine Schwesternstation, ein Pflegebad, sowie Lager und Nebenflächen errichtet. Auf dem Grundstück befindet sich außer den PKW-Stellplätzen eine Gartenanlage, die den Bewohnern und deren Besuchern zur Verfügung stehen.“

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit über § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

Zulässigkeitsvoraussetzungen sind das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sowie hinsichtlich Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und die Sicherung der Erschließung.

Das geplante Vorhaben hat in unmittelbar benachbartem und im Zusammenhang bebauten Bereich kein vorbildgebendes Gebäude, so dass es bezüglich der

Kubatur und des Volumens wenige Einfügekriterien ableiten lassen. Sehr wohl gibt es in der Nachbarschaft ein Gebäude mit der entsprechenden absoluten Höhe und auch ein weiteres Gebäude mit größeren Grundflächen. Ein in der Gesamtlänge vergleichbares Gebäude gibt es nicht im zu beachtenden Bebauungszusammenhang.

Das „Einfügen“ ergibt sich nicht dadurch, dass die Maximalmaße einzelner isoliert betrachteter Gebäude das geplante Bauvolumen rechtfertigen können, sondern das spätere Erscheinungsbild des Vorhabens in der konkreten Umgebungsbebauung ist auf prüfungsrelevante Vorbilder angewiesen. Durch die optische Massivität und fehlende Vergleichsbauten wurde der dem Antragsteller bereits eine Nichtinaussichtstellung übermittelt und u.a. die Gliederung des Baukörpers, die Abtreppung bzgl. der Geschoßigkeit oder die Baurechtsschaffung mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan vorgeschlagen.

Dennoch strebt der Vorhabenträger eine Einvernehmensentscheidung im Bau- und Umweltausschuss an.

Die Bauverwaltung und Stadtplanung sah bei dem die Prüfkriterien bestimmenden Rahmen die massiven und ortsbildprägenden gewerblichen Bauten nördlich der Mainzer Straße außerhalb des Bebauungszusammenhanges. Sie zog die Linie der Beachtungspflichtigkeit zwischen Wohnbebauung in erster Reihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mainzer Straße und dem dahinterliegenden gewerblich bzw. industriell völlig andersartig geprägten Bereich.

Letztlich kann nur durch Rechtsprechung der exakte Prüfrahmen beim Einvernehmen festgestellt werden. Sollte der Bauausschuss die industriell-gewerblichen Bauten mit in den Blick nehmen und diese optisch wahrnehmbaren Gebäude trotz völlig anderer Nutzungs- und Gebäudestruktur zum maßgeblichen Umgebungsrahmen zählen, dann ergibt sich ein wesentlich größerer Einfügerahmen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 Lageplan_A3 (öffentlich)
- 2 Ansichten_A3 (öffentlich)
- 3 Katasterauszug mit Baukörper_A3 (öffentlich)
- 4 Schnitt_A4 (öffentlich)
- 5 Luftbild (öffentlich)



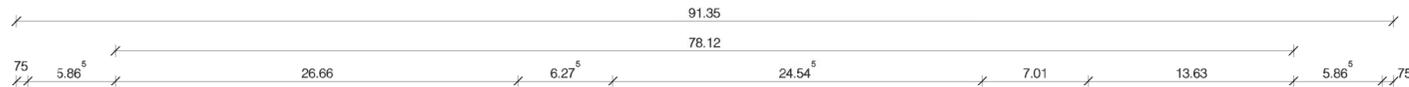
Seniorenresidenz, IV Vollgeschose
 Grundstücksgröße 4.558 m²
 105 Zimmer / Betten gesamt

Grundriss Regelgeschoss
 3x vorhanden mit
 35 Betten, Gemeinschaftsraum,
 Schwesternstation und Nebenräumen

Erdgeschoss mit Eingangsbereich,
 Personalnebenräumen, Lagerflächen,
 Mehrzweckraum und Küche mit Nebenräumen



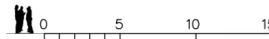
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Mainzer Straße / Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



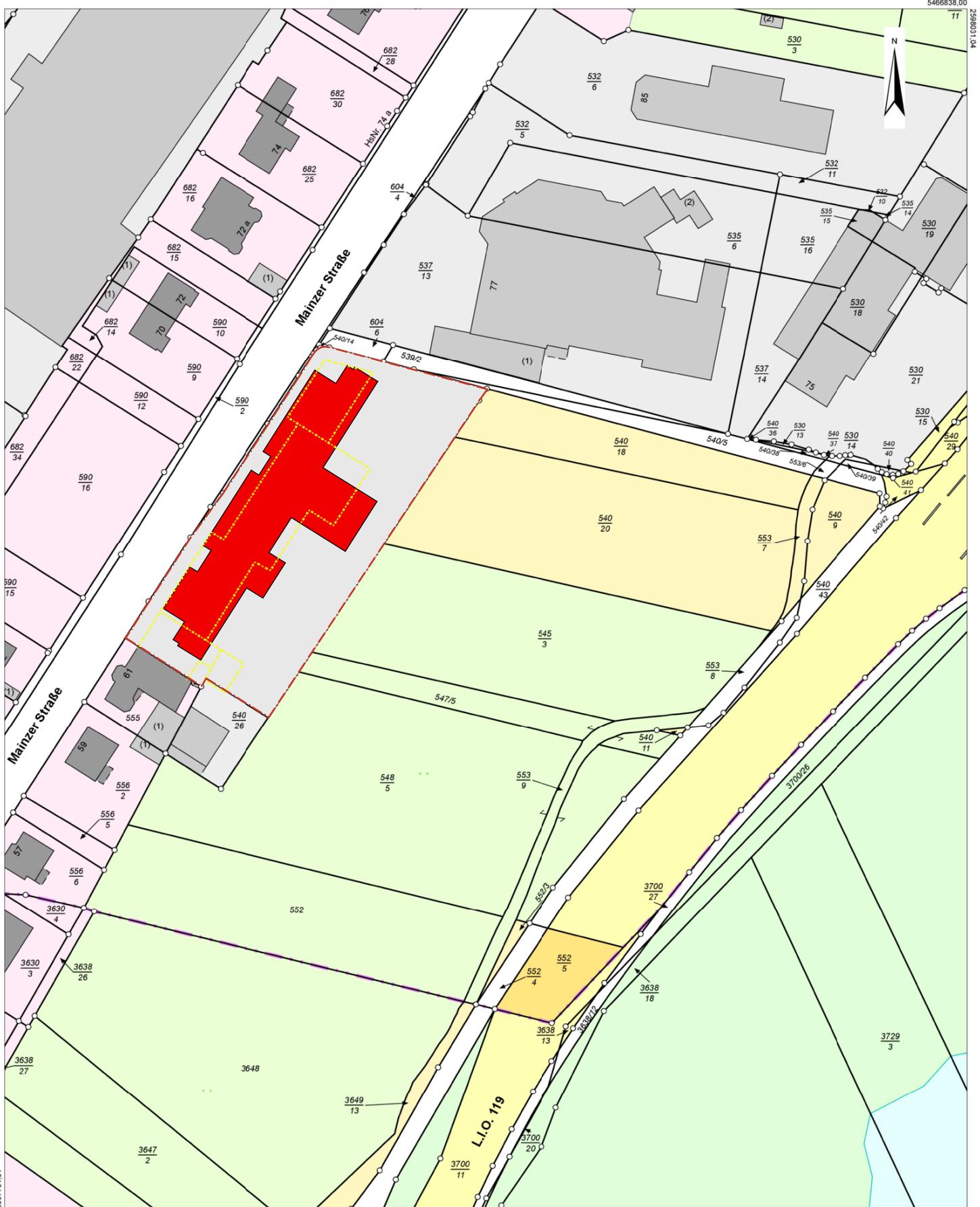
**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@vgl.saarland.de

Flurstück: 540/44 Gemeinde: Homburg
Flur: 3 Kreis: Saarpfalz-Kreis
Gemarkung: Erbach-Reiskirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.12.2022
Auftragsnummer: 13388-134310



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 Gebäudbestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.



Schnitt A-A

Vorentwurf Neubau Seniorenresidenz

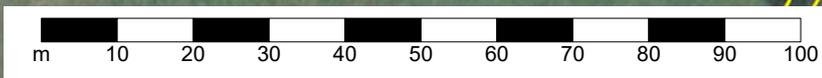
Mainzer Straße, Homburg

Schnitt A-A



15.04.2023

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



Maßstab
1:1000