

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Donnerstag, 19.10.2023 um 18:00 Uhr, im Rathaus, Kleiner Sitzungssaal, Am Forum 5, 66424 Homburg statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung der Sitzung
- 2) Errichtung eines Vorstellbalkons, Felsenstraße, Gemarkung Einöd
- 3) Nutzungsänderung einer Bankfiliale in ein Boardinghouse, Talstraße, Gemarkung Homburg
- 4) Umbau, Aufstockung und Neubau des ehemaligen Pfarrheims, Am Kalkofer Weg, Gemarkung Kirrberg
- 5) Allgemeine Unterrichtungen

Nichtöffentlicher Teil

- 6) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Homburg Berghof", Gemarkung Einöd, hier: Aufstellungsbeschluss
- 7) Neuaufstellung Landesentwicklungsplan Saarland 2030, hier: Beteiligung Kreisstadt Homburg
- 8) Allgemeine Unterrichtungen

In Vertretung
Michael Forster
Bürgermeister

2023/0395/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Errichtung eines Vorstellbalkons, Felsenstraße, Gemarkung Einöd

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Einöd (Anhörung)	07.09.2023	N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	14.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch wird samt der Befreiung erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Vorstellbalkons vor. Es wird ein Antrag auf Befreiung gestellt, da durch den Balkon eine Überschreitung der festgesetzten rückseitigen Baugrenze um ca. 4m erfolgt.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Der geplante Balkonanbau überschreitet, wie in den beiliegenden Bauzeichnungen ersichtlich, die rückseitige Baugrenze um max. 4 Meter. Die Nutzung und die geplante Errichtung des Balkons ist aus gesundheitlichen Gründen vom Auftraggeber geplant. Nachbarschaftsrechtliche Interessen werden durch diese Baumaßnahme nicht berührt. Es wird daher Befreiung von den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 beantragt.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr. 507, Am Unteren Steinberg) aus dem Jahr 1968. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Beantragt wird eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze. Seitens Abteilung 610 kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung durch die aktuelle Bestandssituation nicht berührt wird und das Bauvorhaben in Gänze städtebaulich vertretbar ist.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

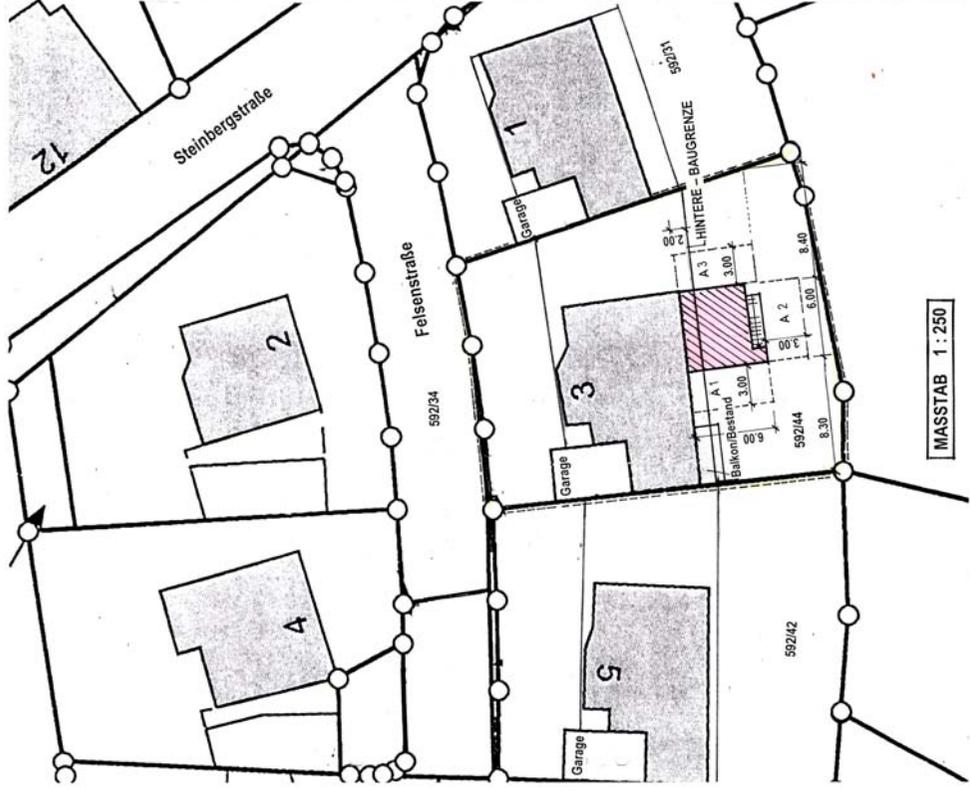
Anlage/n

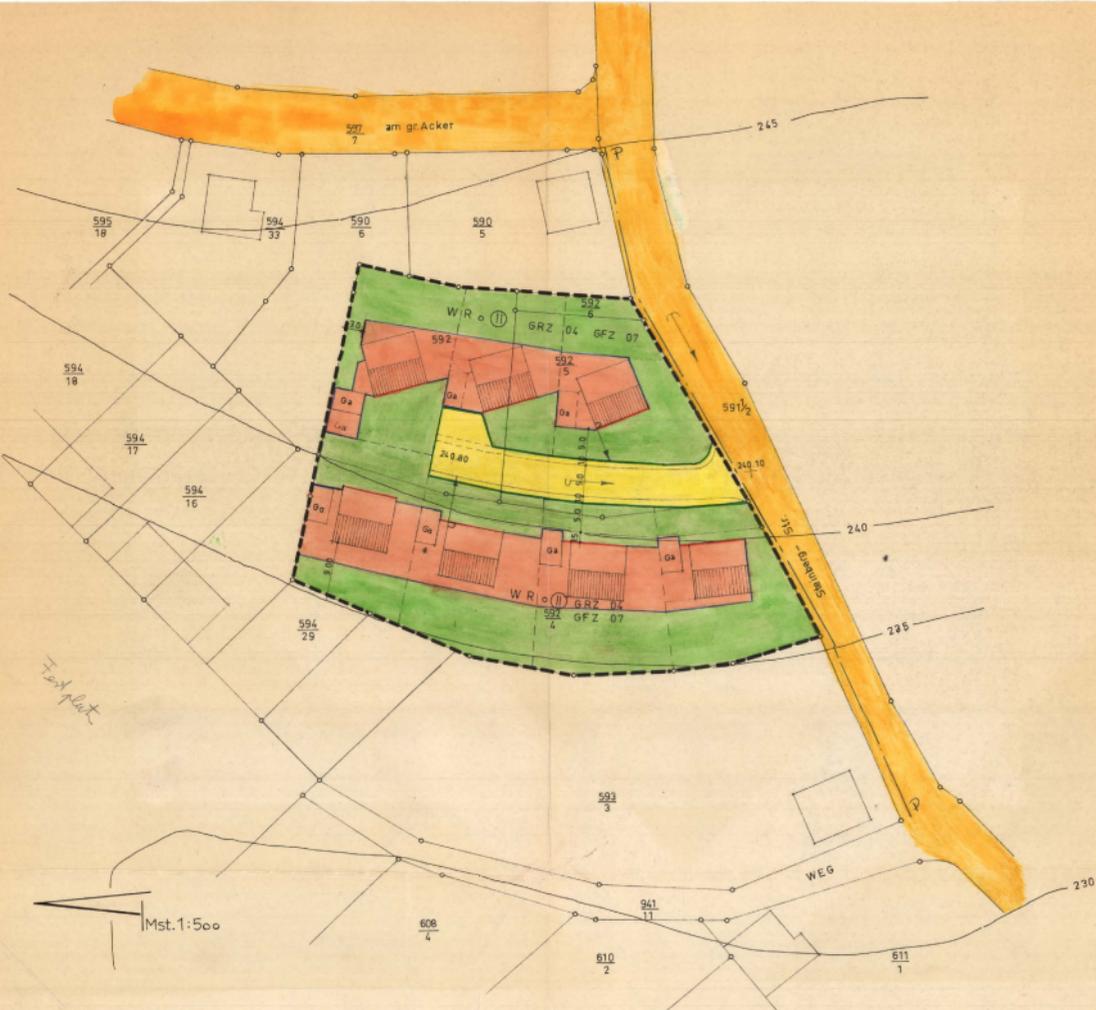
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 505_AmUnterenSteinberg_komprimiert (öffentlich)

BAUANTRAG

ZUR ERRICHTUNG EINES VORSTELLBALKONS
FELSENSTR. 3
66424 HOMBURG / EINÖD

PLANINHALT :
ERGÄNZUNGSLAGEPLAN - ABSTANDSFLÄCHEN





Planzeichen - Erläuterung

- Geltungsbereich
- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Bestehende Straßen
- Geplante Straßen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Baulinien
- Bauweisen
- Entwässerungseinrichtungen
- Überbaubare Grundstücksflächen
- WRo II
Reines Wohngebiet, offen II-gesch.
- WRo III
Reines Wohngebiet, offen III-gesch.
- Private Grünflächen
- Ga
Garagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 und 5 des BBauG.

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 Geltungsbereich | lt. Plan |
| 2 Art der baulichen Nutzung | reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BNVO |
| 2.1 Baugebiet | Zulässigige Wohngebäude gemäß § 3 (2) BNVO |
| 2.1.1 Zulässige Anlagen | |
| 3 Maß der baulichen Nutzung | lt. Plan |
| 3.1 Zahl der Vollgeschosse | Reines u. Allg. Wohngebiet bei 2 Vollgeschosse 0,4 |
| 3.2 Grundflächensahl GRZ | |
| 3.3 Geschosflächenzahl GFZ | Reines u. Allg. Wohngebiet bei 2 Vollgeschosse 0,7 |
| 4 Bauweise | Offen, lt. Plan |
| 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | lt. Plan |
| 6 Stellung der baulichen Anlage | lt. Plan |
| 7 Höhenlage der baulichen Anlage | lt. Plan (Regelprofil) |
| 8 Flächen für überdachte Stellplätze u. Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken | Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und lt. Plan |
| 9 Verkehrsflächen | lt. Plan |
| 10 Höhenlage der auszubauigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche | lt. Plan |
| 11 Private Grünflächen | lt. Plan |

BEBAUUNGSPLAN (Satzung)

„AM UNTEREN STEINBERG“
der Gemeinde
EINÖD

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBI I 5341) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 5.10.1967 besch. Die Ausarbeitung wird durch das Ingenieurbüro für Hochbau Hans MARSHALL übertragen.

Ausgearbeitet,
Zweibrücken, den 23.8.1967

HANS MARSHALL ING. B.V.
Ingenieurbüro für Hochbau
1000 Zweibrücken
Willy-Brandt-Str. 1

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausliegen vom 11.5.1968 bis zum 12.5.1968.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG als Satzung vom Gemeinderat am 27.8.1968 beschlossen.

GEHEINDE
EINÖD
15.2.1969
Einöd den 23.1.1969
Der Bürgermeister:
Kaiser

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.

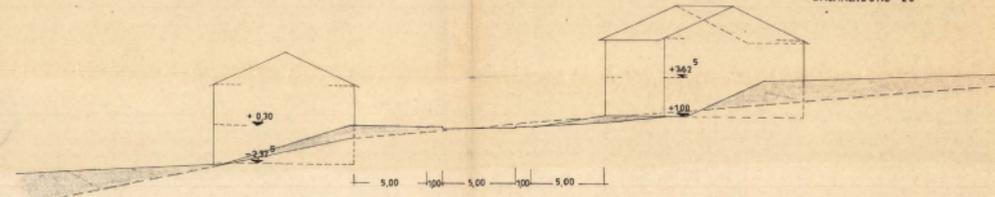
Saarbrücken, den 29. Oktober 1968

Saarland
Der Minister des Innern
Oberste Landesbehörde
Wohnungsbaubau
W.A.G. 432/68
Saarbrücken
Regierungsbezirk
19.1.1970
EINÖD
den 23.3.1970

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 12 BBauG wurde am 19.1.1970 ortsüblich bekanntgemacht.

GEHEINDE
EINÖD
Der Bürgermeister:
Kaiser

REGELPROFIL MST 1:200



DACHNEIGUNG 28°

2023/0435/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Nutzungsänderung einer Bankfiliale in ein Boardinghouse, Talstraße, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung einer Bankfiliale in ein Boardinghouse mit 13 möblierten Apartments in der Talstraße 42 vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Es ist angedacht, die benachbarten Räumlichkeiten der Bankfiliale in barrierefreie Apartments umzubauen, die komplett unabhängig vom benachbarten Hotel sein sollen und sich vielmehr auf möbliertes Wohnen im Rahmen eines Boardinghouses konzentrieren. Es handelt sich explizit nicht um eine Erweiterung oder Neubau eines (existierenden) Hotelbetriebes.“

Im Rahmen der Nutzungsänderung würde die Fassade sich nur geringfügig ändern durch den Einbau eines 2. Notausgangs zur Talstraße hin. Die internen Änderungen würden nach den erforderlichen statischen und brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt werden. Der Haupteingang soll erhalten bleiben. Die erforderlichen Stellplätze könnten in der vorhandenen Tiefgarage des Objekts nachgewiesen werden.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Nr. 304, Am Mädchengymnasium) aus dem Jahr 1966. Festgesetzt ist ein Mischgebiet, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Seitens Abteilung 610 kann das Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung durch die aktuelle Bestandssituation nicht berührt wird und das Bauvorhaben in Gänze städtebaulich vertretbar ist.

Finanzielle Auswirkungen

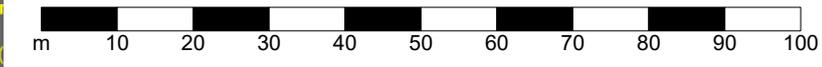
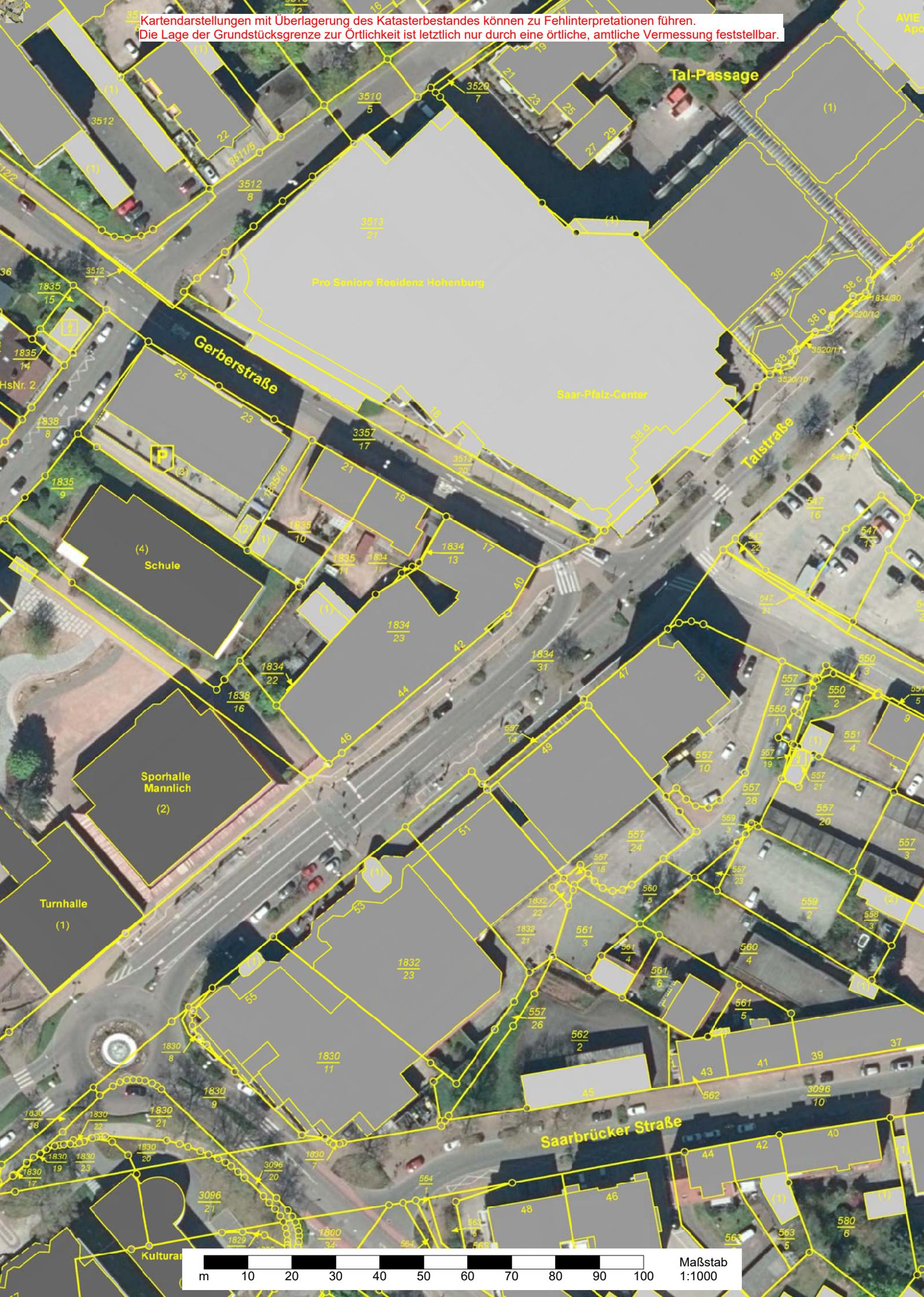
Keine

Anlage/n

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

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

AVR
App



Maßstab
1:1000

2023/0439/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Umbau, Aufstockung und Neubau des ehemaligen Pfarrheims, Am Kalkofer Weg, Gemarkung Kirrberg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	19.10.2023	Ö
Ortsrat Kirrberg (Anhörung)	17.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Pfarrheims in 24 Studentenappartements vor. Diese Umnutzung umfasst Umbau und zudem Aufstockung und Neubau.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Auf dem Grundstück Am Kalkofer Weg 4, Flur 6, Flurstück: 1318/1 + 1318/2, soll das in den 60iger Jahren (1967) errichtete kath. Jugendheim zu einem Wohngebäude mit insgesamt 24 Studentenappartements umgebaut, erweitert und aufgestockt werden.

Das ehemalige Jugendheim ist mehrfach, bis zur Aufgabe der Nutzung durch den kirchlichen Träger, umgebaut worden. Wegen diverser Baumängel und Schäden, sowie der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Studentenwohnungen, bot sich die Umnutzung des Gebäudes zu bezahlbarem Wohnraum an. Mit Erhöhung des Dachraumes zu einem Staffelgeschoß, welches mit der vorliegenden Planung realisiert werden soll, soll eine wirtschaftliche Betreibung des Gebäudes erreicht werden. Zur Unterbringung von PKW's und Fahrrädern ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant zur Unterbringung von 16 Fahrzeugen. Weiter drei Stellplätze entstehen für die Besucher des in der Nähe liegenden Friedhofs. Das Gebäude fügt sich nach Auffassung der Entwurfsverfasser, auch nach dem Umbau, in die Umgebungsbebauung, ein. Belästigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetreffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten 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.

Durch die Aufstockung erreicht das Gebäude eine absolute Höhe von 10,625 m (Attika) und überragt somit das dargestellt höchste Gebäude der näheren Umgebung (Am Kalkofer Weg 11) um 20 cm. Das beantragte Vorhaben würde somit den künftigen für neue Vorhaben zu Grunde legenden Einfügerahmen entsprechend vergrößern.

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde bezüglich des Stellplatznachweises folgendes festgestellt: „Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Fahrzeuge korrespondiert mit der Anzahl der Wohnungen – nicht mit der Anzahl der Betten. Demnach muss die erforderliche Anzahl der Stellplätze für PKW Im Formular: Beschreibung der baulichen Anlage, angegeben werden. Abschläge müssen schriftlich begründet werden. Fehlende Stellplätze können auch an anderer Stelle nachgewiesen - oder, auf Grund städtischer Satzung, bar abgelöst werden.“

Bei 1,5 Stellplätze / Wohneinheit wären bei diesem Bauvorhaben 36 Stellplätze notwendig. Geplant sind seitens des Bauherrn 16 (s. Lageplan). Eine Reduzierung ist mit Begründung möglich, so können durch die Kleinteiligkeit der Wohneinheiten geringere Stellplatzzahlen beantragt werden. Es wurde bis dato weder ein Antrag zur Ablösung gestellt noch der der Nachweis der benötigten Stellplätze in geeigneter Nähe nachgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen

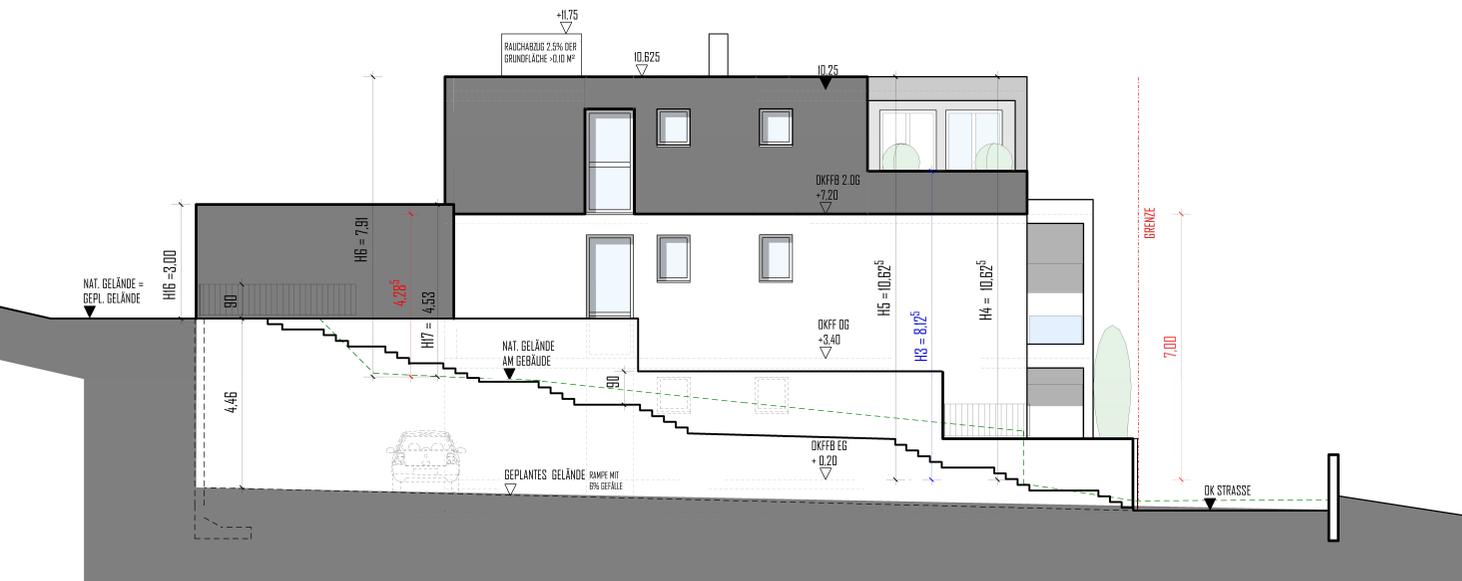
Keine

Anlage/n

- 1 Ansichten NO+SO (öffentlich)
- 2 Ansichten NW+SW (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Ansichten mit Höhen (öffentlich)
- 5 Stellplatznachweis (öffentlich)
- 6 Luftbild (öffentlich)
- 8 Rücknahme VB-Plan (öffentlich)
- 9 Begründung zur Reduzierung der erforderlichen Stellplätze (öffentlich)



ANSICHT NORD-OSTEN

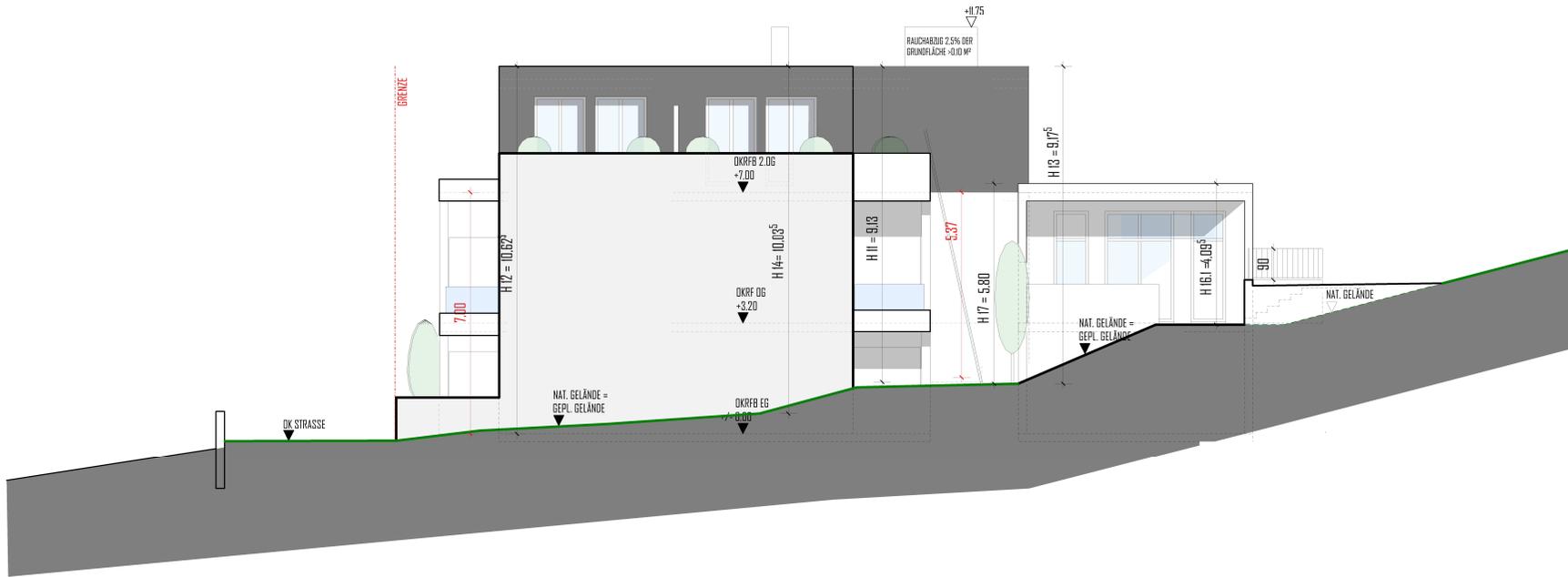


ANSICHT SÜD-OSTEN

ÄNDERUNG:		INDEX-DATUM:	
ÄNDERUNG:	NACH FAHRPLAN VOM 25.05.2023	INDEX-DATUM:	B 22.06.2023
ÄNDERUNG:	GELÄNDEVERLAUF, WANDHÖHEN	INDEX-DATUM:	A 06.01.2023

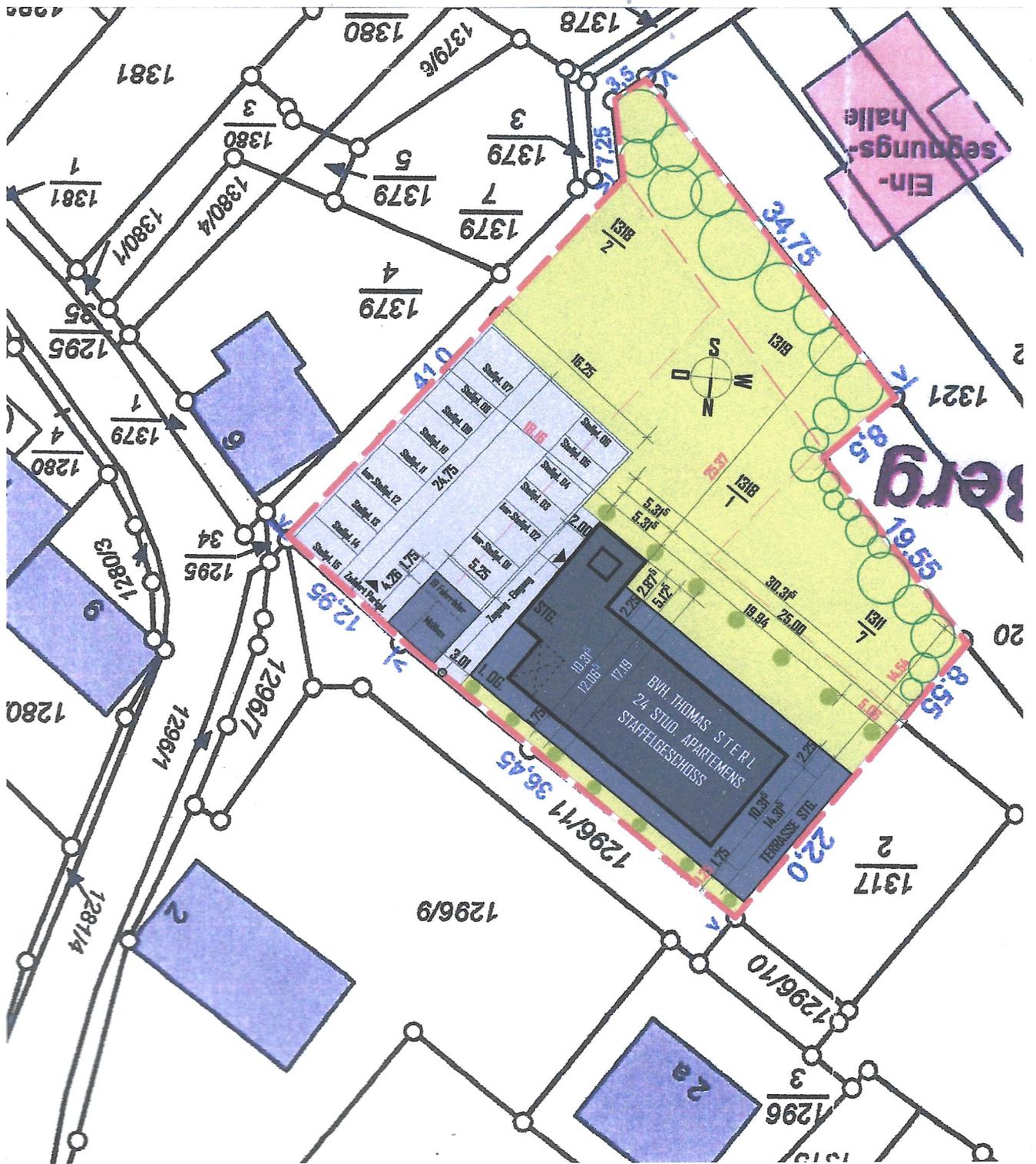


ANSICHT SÜD-WESTEN



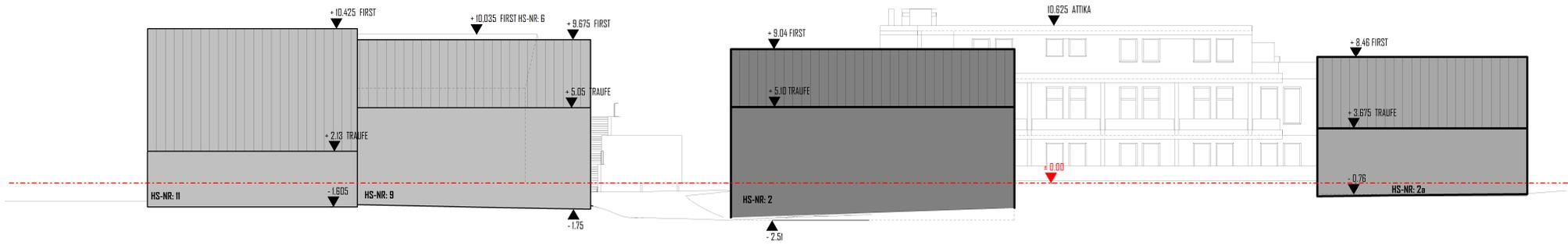
ANSICHT NORD-WESTEN

ÄNDERUNG:		INDEX:	
ÄNDERUNG:		DATUM:	
ÄNDERUNG:	NACH FAHRPLAN VOM 25.05.2023	INDEX:	B
ÄNDERUNG:	GELÄNDEVERLAUF, WANDHÖHEN	DATUM:	22.06.2023
		INDEX:	A
		DATUM:	06.01.2023

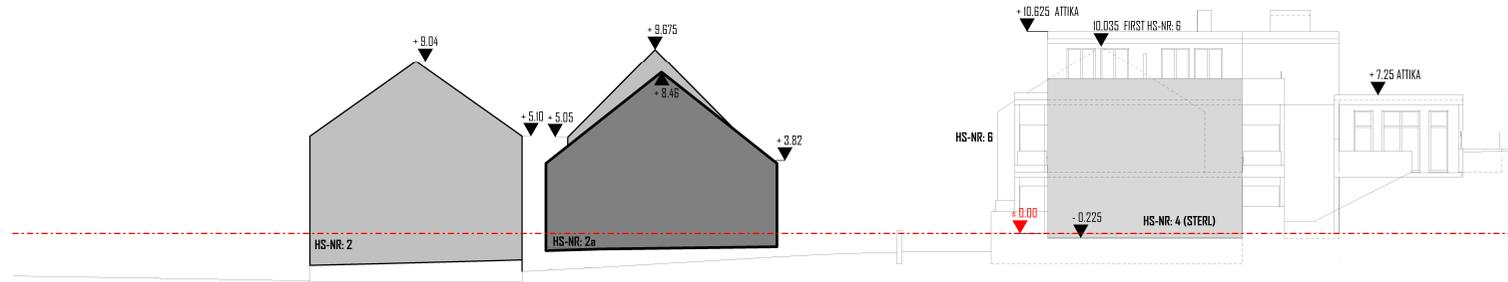


BAUVORHABEN : UMBAU, AUFSTOCKUNG UND NEUBAU DES EHEMALIGEN PFARRHEIMES
 ZUR 24 STUDENTENAPARTMENS MIT 15 STELLPLÄTZEN

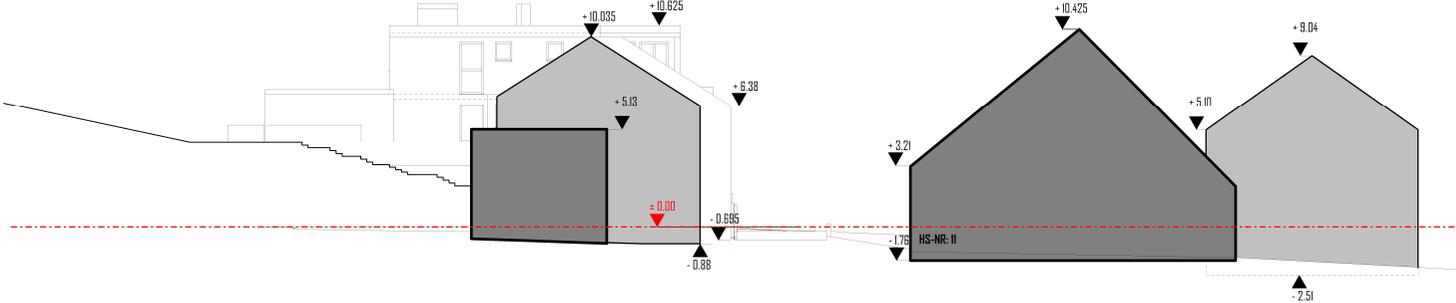
BAUORT : 66424 KIRRBURG KALKOFER WEG 4 FLUR 6 1311/7 1318/1 1318/2 1319



ANSICHT NORDOSTEN



ANSICHT NORDWESTEN



ANSICHT SÜDOSTEN

ÄNDERUNG:		INDEX:	
ÄNDERUNG:		DATUM:	
		INDEX:	
		DATUM:	

BERECHNUNG DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE

BAUVORHABEN : : Umbau, Aufstockung und Neubau des ehemaligen
Pfarrheimes zu 24 Studentenappartements mit 16 STP

BAUORT : : Am Kalkofer Weg 4, 66424 Homburg

BESTAND

NACHWEIS KfZ-Stellplätze				
lt. Anlage zum GA-Erlass	Zeile	notwendige	vorhandene	Differenz
Stellplätze oder Garagen				
Büro in m ²	140 2.1 je 35m ² 1STP		4	
Versammlung in m ²	287,7 4,3 je 15m ² 1STP		19	
Wohnung < 160m ²	1 1.3 je WE 1STP		1	
Summe			24	
Ablösevertrag liegt bei				NEIN

NACH NUTZUNGSÄNDERUNG

NACHWEIS KfZ-Stellplätze				
lt. Anlage zum GA-Erlass	Zeile	notwendige	vorhandene	Differenz
Stellplätze oder Garagen				
Appartements	1.3 je WE 1STP	24	24	8
Fahrräder	1,5 je WE 2STP	48	0	32
Summe				
Ablösevertrag liegt bei				NEIN

ZW/HOM, den 25.05.2023

.....
Entwurfsverfasser

.....
Bauherr

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



Kreisstadt Homburg
Untere Bauaufsichtsbehörde
z.Hd. Frau Grandegger
Postfach 1653
66407 Homburg

Thomas Sterl
Hauptstraße 9
66894 Krähenberg

20.06.2023

Rücknahme des Antrags auf Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 II BauGB

Sehr geehrte Frau Grandegger, sehr geehrter Herr Banowitz,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.05.2023 (Az. 610 (630/00686/22)) möchten wir hiermit unseren Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) gem. § 12 II BauGB zurücknehmen. Es bleibt somit bei dem ursprünglichen Vorhaben, nämlich beim Umbau und Aufstockung des ehemaligen Pfarrheims mit entsprechenden Stellplätzen gemäß der Ihnen vorliegenden Pläne.

Die ferner monierten Punkte sowie die Nachforderungen seitens Herrn Habermanns werden in einem gesonderten Schreiben erörtert bzw. durch unsere Architekten vervollständigt.

Mit freundlichen Grüßen

ANTIK - KUNST - DESIGN
REPERATUR UND AUFARBEITUNG
VON
Möbel - POLSTERMÖBEL
Thomas Sterl STERL
Saarbrückenstr. 25
66424 Homburg
Tel. 06841-15977

Kreisstadt Homburg
Untere Bauaufsichtsbehörde
z.Hd. Frau Sarah Rünzi
Postfach 1653
66407 Homburg

Antrag auf Festsetzung eines geringeren Stellplatzbedarfs bei Studentenwohnungen

Sehr geehrte Frau Rünzi,

hiermit möchte ich darlegen, inwieweit ein geringerer Stellplatzbedarf bei meinem Projekt in Kirrberg sehe und wieso folgende Aspekte beim Ausüben des pflichtgemäßen Ermessens aus § 47 I LBO Berücksichtigung finden sollte.

Ihren Ausführungen zufolge, ist ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit anzusetzen. Damit würden 36 Stellplätze erforderlich sein.

Dieses Erfordernis lässt sich durch die bisherige behördliche Praxis in ähnlichen Fällen, insbesondere bei Wohneinheiten unter 50m² auf einen Stellplatz pro Wohneinheit reduzieren. Dies wurde mir bereits durch Herrn Habermann so kommuniziert und bestätigt. Dies würde mithin einem Erfordernis von nunmehr 24 Stellplätzen entsprechen.

Weiter ist auch der öffentliche Personennahverkehr zu berücksichtigen (vgl. § 47 I S.2 LBO). Vorliegend haben wir in Kirrberg eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Die Anbindung erfolgt über die ca. 150m entfernte Bushaltestelle „Markt“, mit regelmäßigen Verbindungen in die Homburger Innenstadt und nach Zweibrücken. Die Anbindung nach und aus Homburg erfolgt dabei bspw. im 30min-Takt. Bundesweit hat sich dabei eine Abzugsfähigkeit von bis zu 20% etabliert, so auch in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Vorliegend würde ein Abzug i.H.v. 20 % das Stellplatzbedarf auf ca. 19 Stellplätze reduzieren.

Ferner möchte ich darauf hinweisen, dass auch eine entsprechende Versorgung mit Fahrradstellplätzen vorgesehen ist. Dies können Sie den Ihnen vorliegenden Plänen entnehmen. Geplant ist, bis zu 24 Fahrradstellplätze zur Verfügung zu stellen. Dies würde einer 100%igen Quote pro Wohneinheit bedeuten. Unter der Berücksichtigung, dass die geplanten Wohnungen für Studenten zur Verfügung gestellt werden, sind auch die Bedürfnisse dieser Bewohnergruppe entsprechend zu honorieren. Wie auch die Landeshauptstadt Saarbrücken dies in ihrer Stellplatzrichtlinie getan hat, ist der bundesweite Trend unter den Studierenden zu weniger Auto mehr Fahrrad zu berücksichtigen. Die Studierenden von heute nutzen überwiegend den ÖPNV sowie das Fahrrad – diese Entwicklung wird auch durch das Semestertickets weiter gefördert. Dass Studenten auf das Auto verzichten, ist in zahlreichen Studien und Umfragen entsprechend belegt – wobei dies im Ergebnis eine Entwicklung des zunehmenden Klimawandels und eines besonderen ökologischen und klimabewussten Bewusstseins nicht nur unter den Studierenden sein dürfte.

Im Ergebnis ist wohl für die Zukunft auch ein weiter sinkender Nutzungsbedarf für das Auto zu prognostizieren, insbesondere hinsichtlich eines neuen Klimabewusstseins in der ganzen Bevölkerung.

Die CHE-Studie „Verkehrsmittel für den Weg zur Hochschule: Wie Studierende ihre Hochschule erreichen - gestern und heute“ fasst diese Entwicklung hervorragend zusammen. Im Ergebnis nutzen heutzutage nur noch 25% der Studierenden das Auto für den Weg zur Universität.

Die deutschen Universitätsstädte fordern dahingehend bei Bauvorhaben, einen reduzierten Stellplatzbedarf bei entsprechenden Wohnkomplexen. Die Stellplatzrichtlinien der umliegenden Universitätsstädte Saarbrücken und Kaiserslautern haben Wohnkomplexe für Studenten entsprechend honoriert. Dabei wird ein Schlüssel von 1/4 angewendet. Mithin würde dies bei einer entsprechenden Anwendung und den geplanten 24 Einheiten ein Stellplatzplatzäquivalent von 6 bzw. 7 Stellplätzen ergeben.

Ich bin davon überzeugt, dass auch Sie als Dienstleister im Baubereich für das Wohl der Stadt und Region sowie den Hochschulstandort entsprechend zu Berücksichtigen wissen. Ich bin, wie auch Sie, an einer guten Lösung interessiert.

Ich hoffe auf ein wohlwollendes Ermessen Ihrerseits.

Mit freundlichen Grüßen