

2024/0206/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Einöder Straße 50- Nutzungsänderung der ehem. Schreinerei, Aufstockung, Herstellung von 12 Wohnungen; Gemarkung Beeden-Schwarzenbach

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	16.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

Der Leerstand der ehemaligen Schreinerei Ambos in der Einöder Straße in Sachwarzenbach soll als Mehrparteienwohnhaus mit SIKB-Förderung (geförderter Mietwohnungsbau) umgebaut werden.

Laut Vorhabenträger: „Das Gebäude soll im Grundriss des ehemaligen Schreinereigebäudes auf den vorhandenen Außenwänden schnellstmöglich errichtet werden. Insgesamt sollen im Erd-,

Ober-, und im ausgebauten Dachgeschoss 12 Wohnungen, entsprechend den Förderrichtlinien der SIKB, mit Wohnflächen zwischen 40 und 70 qm, für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, verwirklicht werden. Das bestehende Einfamilienwohnhaus der Familie Ambos, an der Straßenfront der Einöder Straße, mit insgesamt 3 Garagenstellplätzen im Hauptgebäude bzw. im Hof, bleibt erhalten. Das rückwärtige Werkstattgebäude, mit zwei eigenen Garagenstellplätzen, bleibt im Hinblick auf eine vielleicht doch noch mögliche kleingewerbliche- oder freiberufliche Folgenutzung bestehen. Auf dem Grundstück werden 12 PKW Stellplätze geschaffen. Im Hinblick auf die gute Busanbindung R 7, Homburg -Zweibrücken, sollten die Wohnungen auch für Personen ohne KFZ besonders interessant sein.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Fluchtlinien- und Bebauungsplans „Am Gedünner (1960) und des mitgeltenden Baugesetzes vom 19.07.1955. Als Baugebiet ist als GW (Gewerbe, Wohnen) festgesetzt, heute wird dieser Baugebietstyp als Mischgebiet bezeichnet. Im betreffenden GW 2 sind zwei Vollgeschosse zulässig und hier auch geplant. Das ausgebaute Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss(§ 82 Abs. 3 Baugesetz 1955). Die Hauptdachseiten als Mansarddach weisen eine Neigung von 65 ° auf (§ 98 Abs. 5 Baugesetz 1955). Die Zahl der Wohnungen ist nicht beschränkt, eine hintere Baugrenze oder Baulinie kennt dieser Fluchtlinienplan auch nicht. Ohnehin greift das Vorhaben

bauordnungs- und bauplanungsrechtliche vorhandene Gebäude bei der Umnutzung auf. Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Aufgrund der Kurzfristigkeit des Antragseinganges nach dem Meldeschluss für einen Bauausschuss aber weit vor dem nächstterminierten (Ortsrat Schwarzenbach und) Bauausschuss am 05.09.2024 konnten die Maßzahlen nur auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüft werden. Insbesondere die Abstandsflächenberechnung mit Außendämmung wird noch detailliert geprüft. Die für einen Bauschein zwingend einzuhaltenden nachbarschützenden Normen sind aber für eine städtebauliche Beurteilung des Vorhabens und der Einvernehmenserteilung hierfür nicht von Belang.

Letztlich muss zukünftig die Gemeinde darauf achten, das im Baugebiet GW es nicht zu einem Etikettenschwindel kommt, d.h. Wohnen oder Gewerbe dürfen jeweils für sich die Nutzung nicht alleinig dominieren. Mit Gastro, Fitness, Autowerkstatt und gesundheitlichen Nutzungen sind aber einige gewerbliche Einrichtungen noch in diesem Baugebiet vorhanden.

Somit hält sich die Bebauungsabsicht an die Festsetzungen des BPlanes.

Das Einvernehmen kann seitens der Gemeinde erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Vorhabenbeschreibung 03.05.2024 (öffentlich)
- 2 Baurechtliche Einordnung (öffentlich)
- 3 Lageplan 03.05.2024 (öffentlich)
- 4 Ansicht Süd-West (öffentlich)
- 5 Ansicht Süd-Ost & Nord-West (öffentlich)
- 6 Ansicht Nord-Ost (öffentlich)

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung der ehem. Schreinerei, Aufstockung, Herstellung von 12 Wohnungen, Nachweis der Stellplätze

Einöder Straße 50, 66424 Homburg

Vorhabenbeschreibung:

Nach Aufgabe der Schreinerei Ambos war die erneute Ansiedlung eines Handwerksbetriebes zur oben genannten Adresse bislang gescheitert.

Als Gründe können hauptsächlich die fehlenden baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, die erforderliche Grunderneuerung der gesamten Haustechnik, der Sanitärbereiche und fehlende Wärmeschutzmaßnahmen an dem 1960 errichteten Schreinereigebäude genannt werden.

Zur Verhinderung eines Leerstandes gilt die Umwandlung der Schreinerei in ein Mehrparteienwohnhaus als zukunftssicher.

In Homburg besteht eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu überschaubaren Mietnebenkosten, u.a. aus dem Bereich der Universität. Nachgefragt wird Wohnraum mit mittel bis längerfristiger Mietdauer, günstigem Mietzins, überschaubaren Mietnebenkosten und guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Vor diesem Hintergrund fördert das Saarland gegenwärtig die Schaffung von Mietwohnraum mit Mietpreisbindung ab 30 qm Wohnfläche.

Nach positiv verlauteter Vorstellung des Projektes bei der SIKB des Landes am 04.04.2024 wurde mir die kurzfristige und positive Bearbeitung meines Förderantrages nach Vorlage der Baugenehmigung zugesagt.

Ohne Erhalt der Landesförderung erscheint das Vorhaben vor dem Hintergrund der hohen Baupreise und der Finanzierungskosten wirtschaftlich nicht darstellbar und kann nicht realisiert werden.

Durch Aufstockung der ehemaligen Schreinerei, unter Einhaltung der baulichen Möglichkeiten des Fluchtlinien- und Bebauungsplans: Am Gedünner, vom 17. Dezember 1960 (Änderungen berücksichtigt) und des mitgeltenden Baugesetzes vom 19.07.1955, sollen angenehme, helle, ausschließlich nach Südwesten orientierte Wohnungen entstehen. Dabei wird eine bereits bebaute, versiegelte Fläche genutzt.

Das Gebäude soll im Grundriss des ehemaligen Schreinereigebäudes auf den vorhandenen Außenwänden schnellstmöglich errichtet werden. Insgesamt sollen im Erd-, Ober-, und im ausgebauten Dachgeschoss 12 Wohnungen, entsprechend den Förderrichtlinien der SIKB, mit Wohnflächen zwischen 40 und 70 qm, für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, verwirklicht werden.

Das bestehende Einfamilienwohnhaus der Familie Ambos, an der Straßenfront der Einöder Straße, mit insgesamt 3 Garagenstellplätzen im Hauptgebäude bzw. im Hof,

bleibt erhalten . Das rückwärtige Werkstattgebäude , mit zwei eigenen Garagenstellplätzen, bleibt im Hinblick auf eine vielleicht doch noch mögliche kleingewerbliche- oder freiberufliche Folgenutzung bestehen.

Auf dem Grundstück werden 12 PKW Stellplätze geschaffen. Im Hinblick auf die gute Busanbindung R 7, Homburg -Zweibrücken, sollten die Wohnungen auch für Personen ohne KFZ besonders interessant sein.

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung der ehem. Schreinerei, Aufstockung, Herstellung von 12 Wohnungen, Nachweis der Stellplätze

Baurechtliche Einordnung: BPlan: Am Gedünner , GW 2 Baugesetz 1955

Das Gebäude soll auf den Außenwänden der aufgegebenen Schreinerei errichtet werden. Die später angebauten Heizungs- und Lackierräume einschließlich einer Überdachung zwischen Schreinerei und Werkstattgebäude werden entfernt.

Die erforderliche Außenwanddämmung der bestehenden ungedämmten Außenwand ist in der Abstandsfläche zur gemeinsamen Grundstücksgrenze Einöder Straße 46 zulässig.

Die max. bebaubare Grundstücksfläche beträgt nach dem Baugesetz 1955, § 80 Abs. 2 S. 1 , fünf/zehntel .

Die von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke 1363/8 zu 660 qm (Vorderhaus) und Flurstück 1363/9 zu 1008 qm (Schreinereigebäude und Werkstatt), sind auf einem Grundbuchblatt 2488 eingetragen. Die zur Erschließung öffentlich rechtlich notwendige Grundstückseinheit ist gegeben.

Davon sind überbaut/ bleiben erhalten : (BGF)

Vom Flurstück Nr. 1363/8 (Vorderhaus) und vom Flurstück (ehem.Schreinerei + Werkstattgebäude) ist folgende Fläche überbaut:

Vorderhaus:	8,0 x 15,24 =	121,92 qm
	8,0 x 3,10 (Balkon) =	24,80 qm
	7,2 + 5,0/2 x 10,50 =	64,05 qm
Garage:	10,0 x 10,0 =	100,00 qm
Schreinerei:	10,66 x 30,40 =	324,06 qm
Werkstatt:	22,00 x 9,00 =	198,00 qm
		832,83 qm
Flurstück Nr. 1363/8 zu		660,00 qm
Flurstück Nr. 1363/9 zu		1.008,00 qm
		1.668,00 qm
		- 832,83 qm
		835,17 qm = 49,93 % = Freifläche

Nach dem Baugesetz 1955 § 80 Abs. 12 ist die erforderliche Freifläche vorhanden.

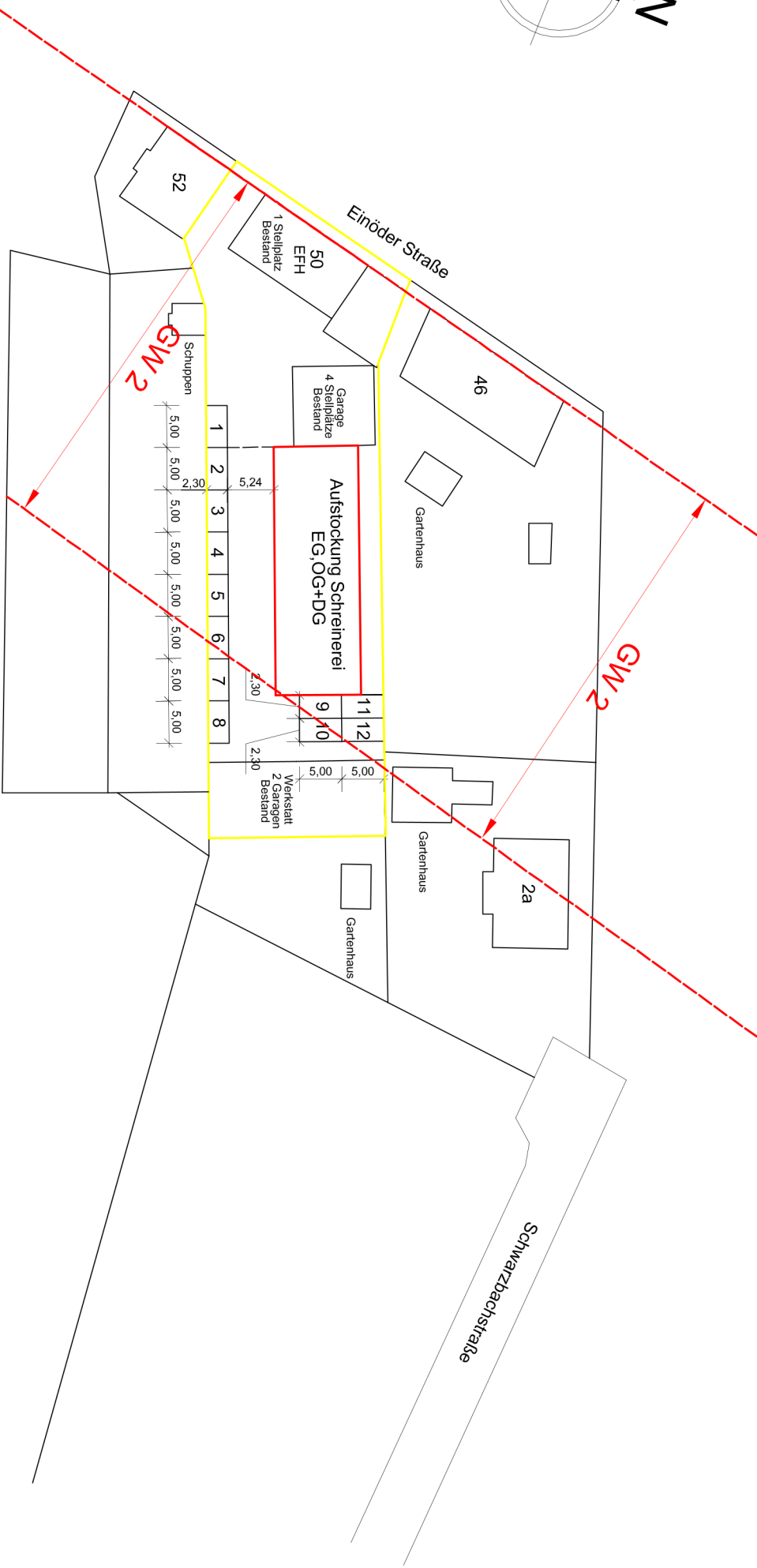
Nachweis der Vollgeschosse nach § 82 Baugesetz.

Nach der Festsetzung im Bebauungsplan: GW 2, sind zwei Vollgeschosse zulässig und geplant.

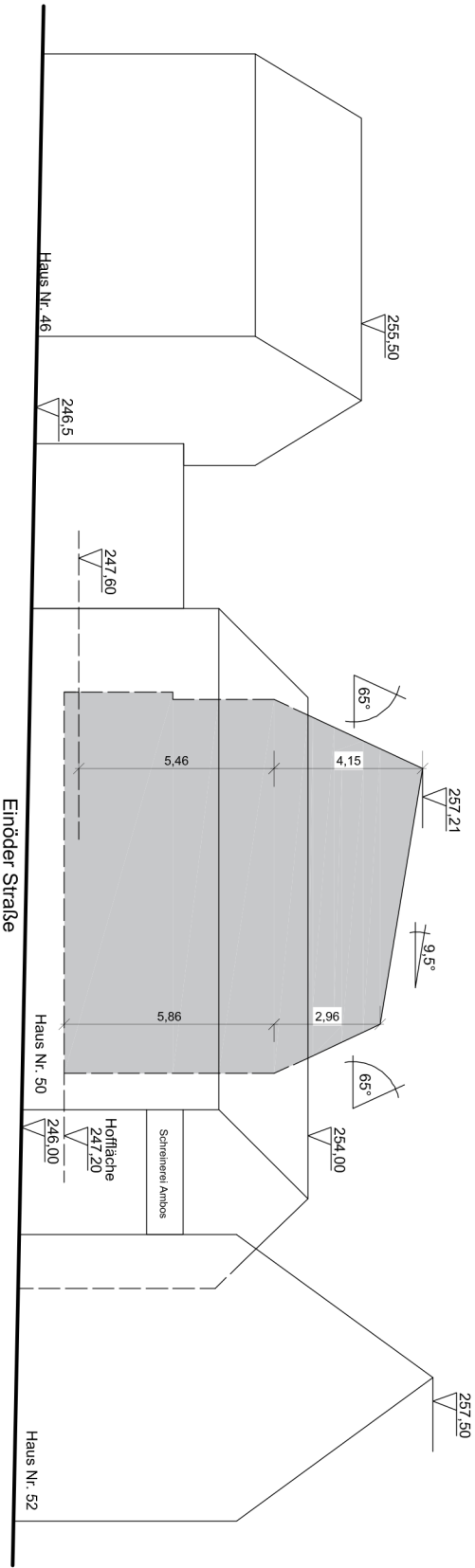
Das ausgebaute Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Dies wird wie folgt begründet:

§ 82 Abs. 3 Baugesetz 1955: Die Hauptdachseiten des Satteldaches weisen eine Neigung von 65 ° auf . Damit handelt es sich um ein Mansardendach im Sinne des Gesetzes mit einer Neigung der unteren Dachfläche von weniger als 70 ° (§ 98 Abs. 5 Baugesetz) . Bei dem ausgebauten Dachgeschoss handelt es sich demnach nicht um ein Vollgeschoss. Ein Kniestock ist nicht vorgesehen.

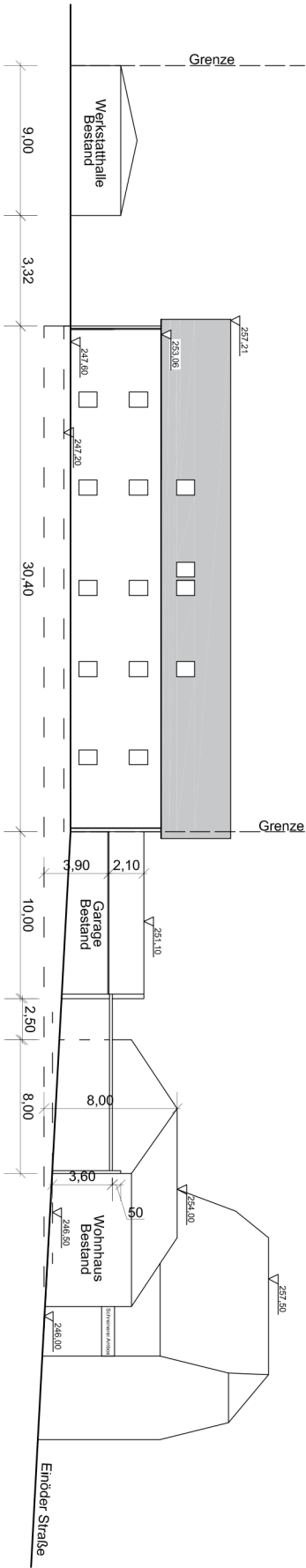
Dachaufbauten oder Dachgauben im Sinne des § 98 Abs. 5 Baugesetz sind nicht vorgesehen. Die senkrecht stehenden Fenster auf der Südwestseite werden in Dacheinschnitten ausgebildet . Auf der Nordostseite sind bündige Dachflächenfenster vorgesehen.



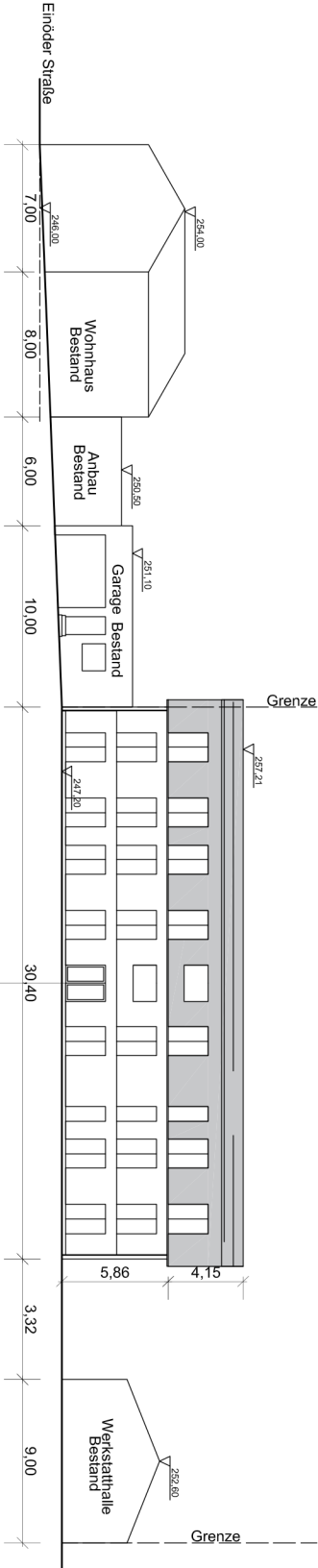
Bauherr	Homburger Wohnraum GmbH Herr Elvir Menic Markplatz 10 66424 Homburg	Datum : 08.04.2024
Bauvorhaben	Aufstockung ehem. Schreinerei, Herstellung von 12 Wohnungen Herstellung von Stellplätzen.	
Baustelle	Einöder Straße 50, 66424 Homburg	Gemarkung Beeden Schwarzenbach , Flur 6, Flurstück 1363/9
Entwurfs- verfasser	Stefan Eckert Dipl.-Ing. FH 26 Mount Clare Court Graiguecullen R93 K7N2, Carlow-Irland Phone + 35383201509 info@ingenieurofficeeckert.ie	Listen Nr. : Ing.-Kammer SL 350
	Stellplätze	Maßstab 1 : 500



Bauherr	Homburger Wohnraum GmbH Herr Elvir Memic Markplatz 10 66424 Homburg	Datum : 08.04.2024
Bauvorhaben	Aufstockung ehem. Schneerei, Herstellung von Stellplätzen.	
Baustelle	Einöder Straße 50, 66424 Homburg	Gemarkung Baeden Schwarzenbach, Flur 6, Flurstück 1363/9
Entwurfs- verfasser	Stefan Eckert Dipl.-Ing. FH 26 Mount Claire Court Graguenellen R93 K7N2, Carlow-Irland Phone + 35383201509 info@ingenieurofficeckert.ie	Listen Nr.: Ing.-Kammer SL 350
Ansicht Süd-West		Maßstab 1 : 100



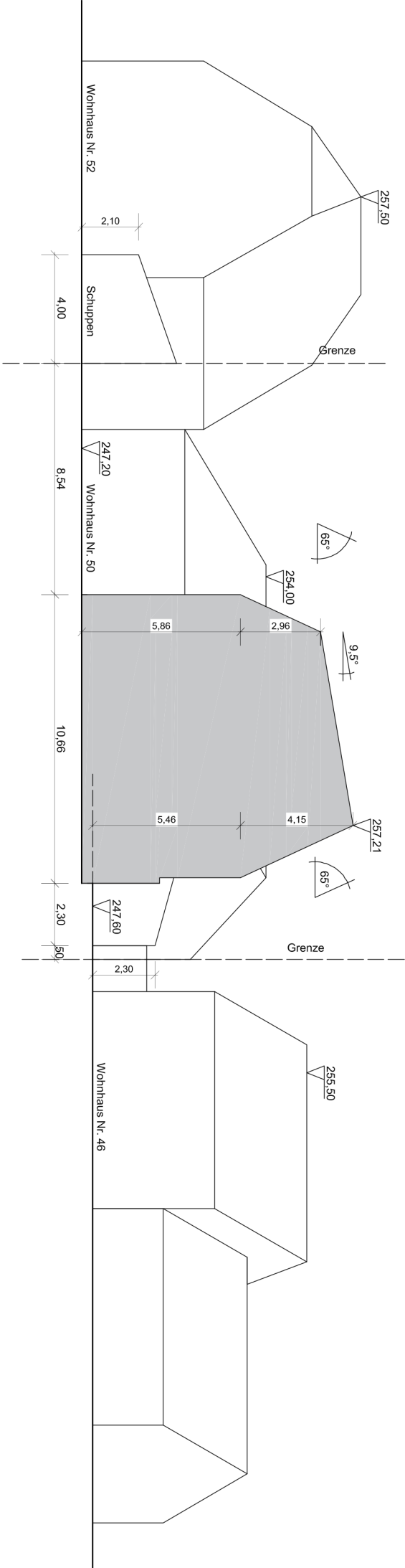
Ansicht Nord-West



Eingang
Querschnitt

Ansicht Süd-Ost

Bauherr	Homburger Wohnraum GmbH Herr Elvir Memic Markplatz 10 66424 Homburg	Datum : 08.04.2024
Bauverhaben	Aufstockung ehem. Scheinerei, Herstellung von 12 Wohnungen Herstellung von Stellplätzen.	
Baustelle	Einöder Straße 50, 66424 Homburg	Gemarkung Beeden Schwarzenbach, Flur 6, Flurstück 1363/9
Entwurfs- verfasser	Stefan Eckert Dipl.-Ing. FH 26 Mount Claire Court Gratqueucillen R93 K7N2, Carlow-Irland Phone + 35383201509 info@ingenieurofficeckert.ie	Listen Nr. : Ing.-Kammer St. 350
Ansichten Süd-Ost & Nord-West		Maßstab 1 : 200



Bauherr	Homburger Wohnraum GmbH Herr Elvir Memic Markplatz 10 66424 Homburg	Datum : 08.04.2024
Bauvertrahen	Aufstockung ehem. Schreinerel, Herstellung von Stellplätzen.	
Baustelle	Einöder Straße 50 66424 Homburg	Gemarkung Boeden Schwarzenbach Flur 6, Flurstück 13639
Entwurfs- verfasser	Stefan Eckert Dipl.-Ing. FH 26 Mount Claire Court Grangueschillen R93 K7N2, Carlow-Irland Phone + 35383201509 info@ingenieurofficecert.ie	Listen Nr. : Ing.-Kammer St. 350
Ansicht Nord-Ost		Maßstab 1 : 100