

2024/0336/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Alois-Omlor-Sportpark 2; Neubau einer Wohnanlage mit teilweise gewerblicher Nutzung auf dem Gelände einer ehemaligen Druckereianlage; Jägersburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	28.08.2024	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Entscheidung)	03.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bau-, Vergabe und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Sachverhalt

Im Eingangsbereich des Stadtteiles Jägersburg liegt inmitten von Hochgrün, benachbart vom Sportpark Alois-Omlor und einem Wohngebiet eine ehemalige Druckerei, welche seit Jahren in der Nutzung aufgelassen ist. Eine angefragte Nachnutzung – Abbruch des Gebäudekomplexes und Neuerrichtung einer Wohnanlage – liegt nun seit einigen Monaten der Kreisstadt Homburg vor.

Auf Grund der Lage und der vorherigen Nutzung galt es, im Vorfeld folgende Planungsbelange zu prüfen, welche „fachentscheidungskompetent“ für eine weitere bauplanungsrechtliche Beurteilung notwendig waren:

- Handelt es sich bei dem umgrenzenden Baumbestand um Wald? Dies hätte einen 30m breiten Waldschutzabstand zur Folge. Die Forstbehörde hat aber die Waldeigenschaft negiert
- Könnte die geplante Wohnnutzung zur Beeinträchtigung des Sportbetriebes führen? Hierüber wurde auskömmlich entsprechend der einschlägigen Sportlärmmstättenverordnung (18. BImSchVO) begutachtet
- Führt die vorherige Nutzung zu einem Altlastenverdacht? Das zuständige Fachamt LUA hat die notwendige Vorgehensweise klargestellt.

Der Neubau interpretiert den Bestand in seiner Kubatur.

Er umfasst einen Gebäuderiegel in "Hufeisen Form," welcher in "2" Abschnitte

unterteilt ist, diese unterscheiden sich durch ihre Höhenausrichtung. Der gesamte Komplex umfasst eine Länge von ca. 61 m und eine Breite von ca. 47 m. Die Gebäudehöhe umfasst einheitlich 2 Geschosse (ca. 5,80 m) lediglich der ca. 61 m lange Riegel ist auf 3 Geschosse ausgelegt (ca. 8,50 m). Der "Hufeisenkomplex" scheint einheitlich mit einem leicht geneigten Satteldach konzipiert worden zu sein. In der Mitte des Komplexes befindet sich ein eingeschossiger Block (ca. 3 m hoch), welcher u.a. als Abstell- und Gemeinschaftsraum genutzt werden soll.

Bereits bestehende gewerbliche Nutzungen (Friseur /- Café und Büros im OG) werden in das neue Gebäude integriert/involviert.

Ebenfalls ist sind folgende Aspekte noch nicht in ihrer Gänze geklärt:

Erschließung+ Feuerwehrezufahrt

Planungsrechtliche Beurteilung:

Bauplanungsrechtlich beurteilt sich die Lage als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan liegt nicht zu Grunde. Gegen eine Außenbereichslage i.S. § 35 BauGB spricht neben dem vorhandenen Gebäudekomplex, welcher die Baurechte hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung prägt, auch die Lage in einer Mischbaufläche im Flächennutzungsplan sowie die Stellungnahmen der Umweltfachbehörden.

Die Stadtplanung empfiehlt die Herstellung des Einvernehmens.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 FNP-Ausschnitt (öffentlich)
- 4 Stellungnahme LUA (öffentlich)
- 5 Stellungnahme Forstbehörde (öffentlich)
- 6 Grundriss (öffentlich)
- 7 Lärmgutachten (öffentlich)