

**2025/0305/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Missy



## **Quartier am alten Rathaus (ehemals Alte Feuerwache), 1. Bauabschnitt, Gerberstraße 34, Gemarkung Homburg**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Homburg (Anhörung)	12.05.2025	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Entscheidung)	13.05.2025	Ö
Stadtrat (Entscheidung)	04.06.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Für die Bebauung im gesamten Areal „Alte Feuerwache“ wurde im Bauausschuss am 29.08.2019 bereits das Einvernehmen erteilt.

Auch wurde das Bauvorhaben bereits durch Bescheid vom 03.05.2022 genehmigt.

Nun wurden Änderungen an der Planung vorgenommen, welche sich wie folgt darstellen:

- Verschiebung des Gebäudes (Riegel 3, 1. Bauabschnitt). Das Gebäude wurde in Richtung Schillerstraße verschoben. Dies führt zu einer Verbesserung der Situation im Hinblick auf die Balkone am Nachbargebäude hinsichtlich Gebäudeabstand und Belichtung. Ein Vergleich der Kubatur ist im Anhang dargestellt.
- Wegfall des kompletten Kellergeschosses.
- Reduzierung der Wohnungsgröße und damit verbunden Erhöhung der Anzahl der Wohnungen von ehemals 24 auf 29 Wohneinheiten.
- Reduzierung der Stellplätze von ehemals 1,5 pro Wohneinheit auf 0,5 pro Wohneinheit. Dies bedeutet eine Verringerung der Stellplätze von 36 auf 15, welche jetzt oberirdisch anstatt unterirdisch angeordnet sind.

### **Städtebauliche Betrachtung**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung.

Für das Vorhaben richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Wesentlichen geht es hier um das Einfügen gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnbebauung.

Die Nutzungsart und die Größe des geplanten Bauvorhabens fügen sich weiterhin in die nähere Umgebung ein. Die Änderungen hinsichtlich der Verschiebung des Gebäudes, die Änderungen der Wohnungen sowie der Wegfall des Kellergeschosses haben somit keine Auswirkungen auf die positive planungsrechtliche Beurteilung.

Zu beachten ist, dass eine drastischen Reduzierung der Stellplätze zu einer Zunahme von Parken im Straßenraum führen kann.

## **Finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Anlage/n**

- 1 Pläne (öffentlich)
- 2 Lageplan Ergänzung (öffentlich)
- 3 Entwurf Stellplatzvereinbarung (öffentlich)