



Beschlussvorlage (Nr. 2017-0008)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	13.02.2017

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung:

I. Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit vormals 15 Seniorenwohnungen in eine Tagespflege-Einrichtung ( für 12 Personen) im Erdgeschoss des Hauses Hauptstr. 28 (Zusammenlegung dreier Wohnungen) innerhalb der Seniorenwohnanlage Hauptstraße 28-32 und

II. Errichtung eines Vordaches im Terrassenbereich  
Baugrundstück: Flst. Nr. 126/3 , Hauptstraße 28.

---

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Zustimmung zur Nutzungsänderung (neu: Umnutzung von 3 zusammengefasster Wohnungen zur Tagespflege-Einrichtung) und
  - II. zur Errichtung eines Vordaches im Terrassenbereich wird gemäß §§ 30, 36 BauGB erteilt.
- 

**Sachverhalt:**

Bauherr: FWD Hausbau- und Grundstücks Gesellschaft mbH, Dossenheim

Der Bauherr beantragt

- die Nutzungsänderung eines Wohnhauses (bisher 15 Seniorenwohnungen) in eine Tagespflege-Einrichtung (für 12 Personen) im Erdgeschoss (Umnutzung und bauliche Zusammenlegung von 3 Seniorenwohnungen) und
- die Errichtung eines Vordaches im Terrassenbereich für die Tagespflege-Einrichtung

auf dem Grundstück Hauptstr. 28 (Flst.Nr. 126/3).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Hauptstraße – 1.Änderung“ aus dem Jahre 2015.

Die Baugenehmigung zur Wohnanlage Hauptstr. 28 – 32 ist mit Bescheid vom 11.06.2016 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- (Az.: 15010476) erteilt worden. Der Gemeinderat hatte das Einvernehmen in der Sitzung am 23.02.2015 ausgesprochen.

Die nun beantragten Umbaumaßnahmen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Erdgeschoss des Hauses Hauptstr. 28 sollen insgesamt 3 Seniorenwohnungen zu einer Tagespflege-Einrichtung umgebaut und verbunden werden. Die Gemeinschaftseinrichtung ist geplant mit

- einem Flur (9,16 m<sup>2</sup>) im Eingangsbereich (und einem barrierefreien Zugang)
- einem Wohn- und Essraum (50,19 m<sup>2</sup>) mit überdachter Terrasse (23,21 m<sup>2</sup>)
- einem Büro (9,51 m<sup>2</sup>)
- einem Bereich zum Kochen (8,85 m<sup>2</sup>)
- einem Wohn- und Therapiebereich (29,40 m<sup>2</sup>)
- zwei separaten Ruheräumen (23,75 m<sup>2</sup> und 26,87 m<sup>2</sup>)
- drei Dusch- und WC-Räumen und einem behindertengerechten WC
- einem Garderoben- und Vorratsbereich (25,05 m<sup>2</sup>)

und soll durch den Pflegedienst Tribskorn eGmbH in Brühl betrieben werden.

Aufgrund der neuen Stellplatzberechnung des Bauträgers werden mindestens 3 Stellplätze für die Tagespflege benötigt. Durch den Wegfall der Wohnungen und die Gesamtkapazität der Stellplätze in der Anlage sind 3 Stellplätze überzählig. Die 3 überzähligen Stellplätze sind für die Nutzung durch Arzt, mobiler Pflegedienst oder Besucher freizuhalten. Über die Anzahl der Stellplätze entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist gegen die Nutzungsänderung und die im Baufenster geplante Terrassenüberdachung, die die Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert, nichts einzuwenden.

Bürgermeister-Stellvertreter:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss