



Beschlussvorlage (Nr. 2018-0127)

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Art</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	17.09.2018

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Betreutes Wohnen mit 43 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen  
Baugrundstück: Mannheimer Landstr. 21, Flst.-Nr. 5190

---

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG, Herr Ullrich, Mannheimer Landstr. 19, 68782 Brühl

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO plant der Bauherr auf o.g. Baugrundstück den Neubau eines Betreuten Wohnens mit 43 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen. Das Wohnhaus gehört der Gebäudeklasse 4 an. Das Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss.

Bezüglich der nachzuweisenden Stellplätze gibt der Bauherr an, dass das Gebäude als Betreutes Wohnen mit einer besonderen Bewohner-Struktur realisiert und dadurch ein Faktor von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung angesetzt wird. Auf dem Grundstück werden 24 Tiefgaragen-Stellplätze nachgewiesen, davon ein Behinderten-Stellplatz. 8 Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen auf dem Grundstück zur Julia-Lanz-Straße. Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden in den Abstellräumen in der Tiefgarage vorgesehen. Die restlichen Fahrradabstellplätze werden im Erdgeschoss auf den Außenanlagen geplant, im nördlichen Teil als überdachte Stellplätze sowie neben dem Haupteingang als Besucherabstellplätze.

Mit dem Bauantrag wird zusätzlich ein Antrag auf Befreiung gestellt:  
Wegen Überschreitung der maximalen Höhe in Teilbereichen.

Das Gebäude erreicht in Teilbereichen eine maximale Höhe von 12,55 m. Laut Bebauungsplan sind jedoch lediglich 11,5 m zulässig. Dies stellt eine Überschreitung von 1,05 m dar.

Der Bauherr plant mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Im Bebauungsplan „Bäumelweg Nord“ sind für vergleichbare Geschossbauten Gebäudehöhen (Firsthöhen) von 13,0 m zulässig. Warum diese Gebäudehöhen nicht auch für das Gebiet im Bebauungsplan „Schütte Lanz“ aufgenommen wurden, obwohl das der Tenor gewesen sei, kann Stand heute nicht mehr nachvollzogen werden. Laut Bauherrn ist eine Gebäudehöhe von max. 11,5 m für drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss nicht realistisch. Diese Meinung kann man durchaus nachvollziehen und das Einvernehmen zur Befreiung erteilen. Das „Pro-Seniore-Gebäude“ in der Nachbarschaft hat beispielsweise eine Gebäudehöhe von 14,91 m (zulässige Gebäudehöhe laut Bebauungsplan „Luftschiffring“ sind 15 m).

Das Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schütte Lanz“ vom 01.08.2014. Das Baufenster wird nicht überschritten, die zulässige GRZ ebenfalls eingehalten.

Die Gemeindeverwaltung begrüßt das geplante Bauvorhaben und schlägt vor, dem Antrag auf Befreiung zustimmen, da sie diese zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes als städtebaulich vertretbar sieht.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss