



Beschlussvorlage (Nr. 2019-0147)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	16.09.2019

**TOP:**

Neubau eines Wohnheims mit Tagesstruktur für Menschen mit Behinderung im Schütte-Lanz-Gewerbepark – Grundstück: Rennerswald 14, Flst.Nr. 5177/1

---

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.
  2. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.  
Zu 1.): Befreiung für „Anlagen für soziale Zwecke“  
Zu 2.): „Überschreitung des Baufensters“ unter der Bedingung, dass die Flächen der außerhalb des Baufensters liegenden Terrassen und Terrassenteile im EG, die nach dem B-Plan für da Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind, ersatzweise an anderer Stelle auf dem Grundstück angepflanzt werden.  
Zu 3.): Befreiung für „Zufahrten und Stellplätze“, den Umbauaufwand trägt die Bauherrin
  3. Die Vorschriften des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen zu Nr. 9 ff (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind zwingend einzuhalten.
- 

**Sachverhalt:**

Bauherrin: Johannes-Diakonie Mosbach

Die **Johannes-Diakonie Mosbach** als Bauherrin ist eine Einrichtung der Behindertenhilfe mit Sitz in Mosbach (Körperschaft des öffentlichen Rechts und Mitglied im Diakonischen Werk der Evangelischen Kirche in Baden) und plant in Brühl den Neubau eines Wohnheims mit Tagesstruktur für Menschen mit Behinderung auf dem Baugrundstück Rennerswald 14, Flst.Nr. 5177/1 im Gewerbepark „Schütte-Lanz“.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat am 05.03.2018 einem Bauvorbescheid der Bauherrin allerdings auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 5177, An den Werften 9 einstimmig zugestimmt und das Bauvorhaben begrüßt. Dem damals gestellten **Antrag auf Befreiung**

von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 21.07.2014 (Abs. 1.1.1) für „Anlagen für soziale Zwecke“ wurde ebenfalls einstimmig zugestimmt.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- hat im Anschluss mit Datum vom 12.06.2018 den Bauvorbescheid für diesen Neubau verfügt (Az.:18050166).

Die Johannes-Diakonie Mosbach ist nun vom Kauf des Grundstückes An den Werften 9 abgekommen und beabsichtigt nun ihre Planung auf dem kleineren Grundstück Rennerswald 14, Flst.Nr. 5177/1, zu der die Gemeinde Brühl auf Anfrage der Diakonie ihr Einverständnis erklärt hat.

Dem damals gestellten **Antrag auf Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 21.07.2014 (Abs. 1.1.1) für „Anlagen für soziale Zwecke“ wurde ebenfalls einstimmig zugestimmt.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- hat im Anschluss mit Datum vom 12.06.2018 den Bauvorbescheid für diesen Neubau verfügt (Az. 18050166).

#### **Neu:**

Auf dem Grundstück Rennerswald 14, Flst.Nr. 5177/1 wird jetzt neu der Antrag auf Baugenehmigung zum **Neubau eines**

- **Wohnheims** (Größe: 28,66 m x 23,03 m; 2 Vollgeschosse; Höhe: 7,18 m; Flachdach)
- **mit Tagestruktur für Menschen mit Behinderung** (Größe: 23,90 m x 23,31 m; 1 Vollgeschoss; Höhe: 4,0 m; Flachdach)

gestellt. Ferner wird ein Müll- und Fahrradabstellplatz (für 4 Fahrräder) beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 21.07.2014 in GE 3 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang wurden folgende **Befreiungen** beantragt:

- **1. Befreiung für „Anlagen für soziale Zwecke“ nach 1.1.1 der textlichen Festsetzungen des B-Plans**

Mit Bauvorbescheid des R-N-K -Landratsamt- vom 12.06.2018 ist diese Thematik bereits positiv beschieden worden.

- **2. Überschreitung des Baufensters**
  - teilweise durch die Terrasse im EG und die Balkontreppe vom EG ins OG (jeweils im Wohnheim-Trakt)
  - durch die Terrasse (44,44 m<sup>2</sup>) im EG des Trakts für Tagesstruktur
  - diese außerhalb des Baufensters liegende Terrassen bzw. Terrassenteile im EG liegen lt. B-Plan im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Überschreitungen hierzu können ausnahmsweise zu gelassen, wenn die Pflanzungen zwingend ersatzweise an anderer Stelle erfolgen. Lt. B-Plan sind Terrassen nur bis maximal 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb des Baufensters zulässig.

- **3. Befreiung für „Zufahrten und Stellplätze“ nach 4.1 der textlichen Festsetzungen des B-Plans**

Lt. B-Plan sind Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

Die Bauherrin weist 7 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nach, lt. Berechnung im Antrag sind nur 5 Stellplätze erforderlich.

Diese Stellplätze sollen einzeln vom Kreisel im Rennerswald angefahren werden können. Hierzu ist ein Abbruch eines vorhandenen Pflanzbeets am Kreisel vonnöten. Die Kosten für den Abbruch der Beetfläche und der Wiederherstellung des Gehweges sind nach Ansicht des Ortsbauamtes von der Bauherrin zu übernehmen, ebenso eine Ersatzherstellung und dauerhafte Unterhaltung der Beetfläche auf dem Baugrundstück.

Das Ordnungsamt geht hierzu auf Befragung hinsichtlich einer Beurteilung der Kfz-Stellplätze (in Verbindung mit mehreren Grundstückszufahrten im Kreisel) sogar noch einen Schritt weiter und „teilt nach Rücksprache mit der Polizei mit, dass eine bauliche Lösung – auch aus Haftungsgründen und evtl. Schäden am Gehweg - zu bevorzugen ist, da auf den zum Wendehammer weiter entfernten Parkplätzen eine größere Strecke als üblich auf dem Gehweg zurückgelegt werden müsste.

Demzufolge ist der Vorschlag der Straßenverkehrsbehörde, den Wendehammer so umzubauen, dass der Gehweg, wo jetzt die zu entfernende Grünfläche ist, in eine Straßenfläche umgestaltet wird. Um im Wendehammer eine typische Rundung zu haben, kann eine Markierung angebracht werden.

Eine Sondernutzungserlaubnis für das Befahren des Gehwegs, wird demnach nicht erteilt. Bei Umbau ist ein - wie allgemein übliches - Überfahren des normal breiten Gehwegs natürlich kein Problem. Eine Sondernutzungserlaubnis für den Wegfall von öffentlichen Stellplätzen ist nicht relevant, da im Bereich des Wendehammers ohnehin nicht geparkt werden darf.“

Bei einem ähnlich gelagerten Fall „An den Werften 4“ (Bauvorhaben: Neubau eines Geschäftshauses mit angrenzender Lagerhalle und Überdachung der Bauherrin Sabrina Innorcia) im Jahre 2018 mit einer Grundstückszufahrt und 4 Kfz-Stellplätzen im Zufahrtsbereich des Wendehammers hat das Ordnungsamt keine Bedenken geäußert.

Nach § 31 (2) BauGB kann Festsetzungen des B-Plans befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist hier der Fall **(Befreiung Nr. 1 bis 3)**.

Es ist zudem davon auszugehen, dass Nachbareinwendungen nicht erhoben werden, da der einzige Nachbar neben der Gemeinde Brühl der Grundstücksveräußerer ist.

Die Vorschriften des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen zu Nr. 9 ff (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind zwingend einzuhalten.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss