



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0199)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.01.2021

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Albert-Einstein-Str. 9  
- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten

---

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.  
Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Evangelische Stiftung Pflege Schönau  
neu: Stiftung Schönau

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau führte in den Jahren 2016/2017 einen Planungsworkshop durch mit dem Ziel für deren vier Baugrundstücke eine nachhaltigkeitsorientierte Planung zu erhalten. So sollten Entwurfskonzepte erarbeitet werden, die in einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Als Ergebnis dieses Workshops und der darauf folgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 4977.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Es liegen folgende Anträge auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor:

1. Anordnung von drei Stellplätzen an der Uhlandstraße
2. Überschreitung der Wandhöhe im Staffelgeschoss
3. Überschreitung der Wandhöhe um 26 cm im Südbauteil und 51 cm im Ostbauteil

Begründung:

1. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Wohnungsanzahl erfordert in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl eine große Anzahl Stellplätze. Um die für das Gebäude auf Flurstück 4977 vorgesehenen Stellplätze gebäudenah zu platzieren, wird eine geringfügige Stellplatzanzahl in der Uhlandstraße vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze ist so gering gehalten, dass kein großer Parkierungsverkehr zu erwarten ist.

2. Das Gebäude wird gemäß Bebauungsplan mit Flachdächern ausgebildet. Es besteht aus drei ineinander gesteckten Bauvolumen mit unterschiedlichen Höhen. An der Nord-West-Seite, auf einem der drei Volumen, befindet sich ein Staffelgeschoss, welches die vorgegebene Firsthöhe von 13 m nicht überschreitet.

Als Kompensation der entstehenden Wandfläche entfallen Volumen, die sich aus einem zulässigen Satteldach mit Firsthöhe von 13,00 m ergeben würden. Eine Beeinträchtigung der Belichtung der Nachbargrundstücke ist über das zulässige Maß nicht zu erwarten.

3. Die zwei dreigeschossigen Baukörper erhalten eine Glasfassade mit Lüftungsklappen, welches sich aus dem nachhaltigen Energiekonzept ergeben hat. Aufgrund technischer Notwendigkeit ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 26 cm im Südbereich und 51 cm im Ostbereich. Die Attika im Ostbereich dient ebenfalls als Absturzsicherung der Dachterrasse.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was aus Sicht der Verwaltung der Fall ist.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Es liegen keine Einwendungen von Angrenzern vor.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss