



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0009)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.02.2022

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung –Änderungsantrag: Nach Abbruch des kompletten Baubestandes (Dreifachgarage, Bürohalle und Wohnhaus), Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage  
Baugrundstück: Luftschifftring 12, Flst.Nr. 1643/50

---

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem geplanten Bauvorhaben unter der Bedingung zu, dass die 11 Wohneinheiten jeweils zwingend an das Vorhandensein von 11 Büro- und Betriebseinheiten gekoppelt und durch eine Baulast gesichert werden sollen.

---

**Sachverhalt:**

Bauherrin: MCI-Projekt-Brühl GmbH, Rüsselsheim

**Vorgeschichte:**

In einem **ersten Bauantragsverfahren** hat der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 06.12.2021 dem Bauvorhaben zu einem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Luftschifftring 12, Flst.Nr. 1643/50 sein Einvernehmen einstimmig versagt. Durch eine Planungsänderung sollte das Bauvorhaben verkleinert und wieder eingereicht werden. Der in der Sitzung anwesende Investor hat in dieser Sitzung die Vorlage einer neuen Planung unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und der Nachbareinwendungen signalisiert.

**Neu:**

In einem **zweiten Baugenehmigungsverfahren** hat die Bauherrin nun erneut den Abbruch des kompletten Baubestandes (Dreifachgarage, Bürohalle und Wohnhaus) und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Luftschifftring 12, Flst.Nr. 1643/50 beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Luftschiffing Nord“ vom 13.12.1996 und dort in einem Gewerbegebiet (GE) ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Unter anderem sind **folgende wichtige Planungsänderungen** nun erfolgt:

- Der Gebäudekörper wurde nun etwas nach vorne verschoben,
- der hintere Begrünungsstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist) wird nicht mehr überbaut und stellt somit auch keine Überschreitung des Baufensters dar,
- keine Lichthöfe mehr im hinteren Grundstücksbereich (Souterrain),
- kleinere Balkone im hinteren Bereich im 1.OG und 2.OG,
- kein Staffelgeschoss (Dachgeschoss/Penthouse) mehr und somit 3 Vollgeschosse
- die Höhe des Gebäudes beläuft sich nunmehr nur noch auf 10,20 m OK Attika und nicht mehr auf 12,49 m
- das Objekt hat nunmehr nur noch 11 Wohneinheiten und 12 Büroeinheiten (bisher 12 WE + 13 BE) aufgrund Wegfall des Penthouses im Staffelgeschoss.

Die gesamten Wohnflächen im Haus belaufen sich auf 818,56 m<sup>2</sup>, die gesamten Büroflächen auf 843,48 m<sup>2</sup>. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (vgl. hierzu: OVG Niedersachsen 14.07.1993 – 1 L 6230/92, BRS 55, Nr. 59). In Gewerbe-/Industriegebieten ist somit nur betriebsbedingtes Wohnen und keine allgemeine Wohnnutzung zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem betriebsbedingten Wohnen zuzustimmen.

Ferner werden insgesamt 48 Kfz-Stellplätze (40 als Doppel-Parker in der Tiefgarage mit PKW-Aufzug vom UG ins EG und 8 vor dem Haus) vorgehalten. An der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 1643/51 (Luftschiffing 10) werden zudem 24 Fahrradstellplätze und ein Kinderspielplatz mit 32 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Nach dem schriftlichen Teil des Lageplans ist die im B-Plan festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im B-Plan nicht festgelegt.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, dem geplanten Bauvorhaben unter der Bedingung zuzustimmen, dass die 11 Wohneinheiten jeweils zwingend an das Vorhandensein von 11 Büro- und Betriebseinheiten gekoppelt und durch eine Baulast gesichert werden sollen.

Der Änderungsplanung kann dann seitens der Gemeindeverwaltung zugestimmt werden.

Der Bürgermeister:

### **Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss