



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0069)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	09.05.2022

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Tiefgarage mit 409 Kfz-Stellplätzen sowie unterirdische bauliche Anlagen, die künftig als Kellerräume der oberirdischen Baukörper genutzt werden.

Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 1255, 2863/2, 2863/3, Teil von 2863/4, Teil von 2863/5, Teil von 2863/6, Teil von 3080

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 33, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Sachverhalt:

Bauherrin: Wohnquartier Brühl GmbH & CO.KG, Dossenheim

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt die Firma Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG in Dossenheim die Errichtung einer Tiefgarage (Höhe: 2,45 m) mit 409 Kfz-Stellplätzen sowie unterirdische bauliche Anlagen, die künftig als Kellerräume der oberirdischen Baukörper genutzt werden. Baugrundstücke sind die Flurstücke Nr. 1255, 2863/2, 2863/3, Teil von 2863/4, Teil von 2863/5, Teil von 2863/6 und Teil von 3080, Am Schrankenbuckel (ehemaliges FV Brühl 1918 e.V. – Gelände).

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des in der **Aufstellungsphase befindlichen Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ (Fassung vom 26.07.2021 für Offenlage)**, und sind nach **§ 33 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung)** und § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Hauptbestandteil des Bauantrags ist die Errichtung von **409 Kfz-Stellplätzen** auf den drei Baufeldern. Erforderlich wären lt. Berechnung im Antrag 406 Kfz-Stellplätze.

Die 3 Baufelder im Antragsverfahren sind wie folgt aufgeteilt:

- Baufeld B = Haus Nr. B (bis) Nr. R (= 17 Häuser) im nördlichen Bereich
- Baufeld C = Haus Nr. Z (1 Seniorenzentrum) im südwestlichen Bereich
- Haus D = Haus Nr. S (bis) Nr. W (= 4 Häuser) im südöstlichen Bereich

Im **Baufeld B** (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) werden insgesamt **196 Kfz-Stellplätze** nachgewiesen, die sich in folgende Mehrfamilienhäuser aufteilen:

Haus B = 17 Stellplätze/ Haus C = 13/ Haus D = 13/ Haus E = 18/ Haus F + G = 10/
Haus H = 18/ Haus I = 14/ Haus J + K = 7/ Haus L = 11/ Haus M = 14/ Haus N + O = 11/
Haus P = 7/ Haus Q = 8/ Haus R = 7.

Im **Baufeld C** weist das Seniorenzentrum im Haus Z insgesamt **65 Stellplätze** (0,5 je Wohneinheit) nach.

Insgesamt **41 Stellplätze** werden im **Baufeld D** wie folgt geplant:

Haus S = 10 Stpl./ Haus U = 13/ Haus V = 11/ Haus W = 7

Das Baufeld A (die Doppelhaushälften an der Germaniastraße) sowie Häuser Nr. T 1 bis T 10 (Angrenzer der bestehenden Objekte in der Lortzingstraße) sind kein Bestandteil des Bauantrags. Die Stellplätze dieser Häuser werden später oberirdisch angefahren werden können.

Ein weiterer Hauptbestandteil des Bauantrags in der geplanten Ebene unterhalb der Erde sind folgende Räumlichkeiten:

Abstell- und Kellerräume, Technikräume, Lichtschächte, Räume für Kinderwagen/Gehhilfen, Fahrradabstellräume (insgesamt 845), Elektroräume, Schleusen, Treppenhäuser, Flure, Aufzüge, Müllräume, Gemeinschaftsräume, Hausmeisterräume/Lager, Wasch-/Trockenräume etc..

Lt. Vorprüfungs-Prüfbericht eines Sachverständigenbüros der Bauherren vom 28.02.2022 bestehen hinsichtlich der Planung bezüglich der ausreichenden Be- und Entlüftung der Tiefgarage keine Bedenken. Die zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage vorhandenen, freien Lüftungsöffnungen erfüllen in ihrer Größe, Anordnung und Anzahl, die Anforderungen der Garagenverordnung des Landes Baden-Württemberg. Die 409 Stellplätze in der Tiefgarage, geschlossen, unterirdisch, stellt eine Großgarage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, jedoch ausgeprägten zeitabhängigen Verkehrsspitzen, dar.

Die Festsetzungen des sich in der Aufstellungsphase befindlichen Bebauungsplans werden eingehalten. Befreiungen sind nicht notwendig, weil die Planung bebauungsplankonform ist.

Das **gemeindliche Einvernehmen** gemäß §§ 31 und 33 BauGB **kann erteilt werden.**

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss