



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0090)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	27.06.2022

**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 gem. § 33 und § 36 BauGB 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 **Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ (Fassung vom 25.04.2022)**, und sind nach **§ 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)** und § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ trat am Tage seiner Bekanntmachung am 27. Mai 2022 in Kraft.

**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 = je 10  
Haus H = 18/ Haus I = 14/ Haus J + K = je 7/ Haus L = 11/ Haus M = 14/ Haus N + O  
= je 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 noch als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans werden eingehalten.**

Der Bauantrag wird gem. § 33, Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, bewertet. Da er wie oben beschrieben den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans entspricht, kann gem. § 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Gegen das Bauvorhaben sind zahlreiche Einwendungen eingegangen. Nachfolgend zusammengefasst die Punkte, die in den Einwänden vorgebracht werden, die aber auch oftmals nicht im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Bau der Tiefgarage) stehen.

- Zu nahe Grenzbebauung
- Zu wenig Stellplätze
- Enorme Versiegelung
- Baulärm
- Durchlüftung des Areals gestört
- Regenerative Energien nicht vorgesehen
- Einschränkung der Lebensqualität über einen langen Zeitraum (Lärm, Schmutz, Erschütterungen, Befürchtung einer Eigentumsbeschädigung durch Rüttelarbeiten
- Erhebliches Verkehrsaufkommen, erhöhte Unfallgefahren, Verstopfung der Römerstraße
- Überschreitung Maß der Nutzung durch Tiefgarage überschritten
- Verstoß nachbarschützender Vorschriften TA Lärm und TA Luft
- Gebäudeschäden durch Bauarbeiten, Mangel an Sickerflächen
- Nennung eines Ansprechpartners für Probleme beim Bau in der Gemeinde
- Begutachtung der umliegenden Gebäude vor Baubeginn, Beweissicherungsverfahren
- Zu dichte und zu hohe Bebauung
- Einfahrt zur Tiefgarage in der Römerstraße fragwürdig
- etc.

Über baurechtliche Einwendungen entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt.

Der Bürgermeister:

### Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

