



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0172)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	04.12.2023

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Seniorenzentrums mit 65 Wohneinheiten und Sondernutzungen (Haus Z) Baugrundstücke: Flst.Nr. 5224/13, 5224/12 (neu: Weixdorfer Ring 1)

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird dem Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das gemeindliche Einvernehmen ist demnach nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Bauherrin: Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG, Dossenheim

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt die Firma Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG in Dossenheim den Neubau eines Seniorenzentrums mit 65 Wohneinheiten und Sondernutzungen (im WA 3 in Teilfläche 9; Haus Z mit 4 Vollgeschoßen, 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und der Turmlösung mit 7 Vollgeschossen) auf dem Flst.Nr. 5224/13, 5224/12 (Weixdorfer Ring 1), dass nach Fortführungsnachweis 2023/1 noch mit 5.389 m² gebildet wird. Das Objekt erhält ein Flachdach und wird extensiv dachbegrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen. Im Obergeschoss (Staffelgeschoss) werden Dachterrassen und ein Dachgarten vorgehalten.

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“** 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 12.08.2022 in Kraft.

Die **Sondernutzungen und die 65 Wohneinheiten** teilen sich inhaltlich wie folgt auf:

- **Erdgeschoss:** Tagespflege, Sozialstation, Physiotherapie, Apotheke, Gemeinschaftspraxis, BSW (Betreutes Senioren Wohnen; Gemeinschaftsräume etc.)
- **1. Obergeschoss bis 3.Obergeschoss:** je 18 Wohnungen auf dem Stockwerk, jeweils 3 x 3-Zimmer-Wohnungen und je 15 x 2-Zimmer-Wohnungen)
- **4. Obergeschoss (Staffelgeschoss):** insgesamt 7 Wohnungen (1 x 2-Zimmer-Wohnung, 5 x 3-Zimmer-Wohnungen und 1 x 4-Zimmer-Wohnung)
- **5. Obergeschoss:** insgesamt 2 Wohnungen (1 x 3-Zimmer-Wohnung und 1 x 4-Zimmer-Wohnung)
- **6. Obergeschoss:** insgesamt 2 Wohnungen (1 x 3-Zimmer-Wohnung und 1 x 4-Zimmer-Wohnung)

Die Abstellflächen für die Wohnungen befinden sich im Keller.

Für das Seniorenzentrum werden insgesamt 45 Kfz-Stellplätze (44 Stellplätze in der Tiefgarage C und ein Stellplatz in Tiefgarage D) sowie 90 Fahrradstellplätze (71 Stück im Kellergeschoss und die restlichen in den Außenanlagen) nachgewiesen. Von den 45 Kfz-Stellplätzen werden 33 Stellplätze für Betreutes Wohnen berechnet (65 WE x 0,5 je Stellplatz) und 12 Stellplätze für die Sondernutzungen (abzüglich Anrechnung ÖPNV-Faktor und Anrechnung Mehrzahl an Fahrradstellplätzen).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Befreiungen sind nicht notwendig, weil die Planung bebauungsplankonform ist. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die bereits bestehende Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken Nr. 5227 und 5229 aufgerechnet.

Aus diesem Grund muss **kein gemeindliches Einvernehmen** gemäß §§ 31 und 36 BauGB erteilt werden.

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

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

