



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0141)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.10.2024

TOP:

Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses mit einem Staffelgeschoss
Baugrundstück: Luftschiffring 12, Flurstück Nr. 1643/50

Beschlussvorschlag:

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

Es sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnungen dürfen nur von diesem Personenkreis selbst genutzt und nicht an Betriebsfremde vermietet werden. Die Nutzungsaufnahme der Büroeinheiten muss vor der Nutzungsaufnahme der Wohnungen erfolgen.

Sachverhalt:

Bauherr: MCI Projekt Brühl GmbH

In einem ersten Bauantragsverfahren hatte der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 06.12.2021 dem Bauvorhaben sein Einvernehmen einstimmig versagt. Durch eine Planungsänderung sollte das Bauvorhaben verkleinert und wieder eingereicht werden. In einem zweiten Baugenehmigungsverfahren hatte die Bauherrin einen Antrag mit einem verkleinerten Neubau eingereicht. Daraufhin wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.02.2022 das Einvernehmen mehrheitlich (10x Ja, 3x Nein) erteilt.

Nun ist unter sonstiger Beibehaltung der damals genehmigten Planung zusätzlich die Aufstockung des bereits genehmigten Wohn- und Geschäftshauses Luftschiffring 12 mit einem Staffelgeschoss geplant. Die Höhe des Gebäudes soll 12,50 Meter betragen. Nach der Aufstockung bestehen insgesamt 15 Büroeinheiten und 12 Wohnungen (bisher 12 Büroeinheiten und 11 Wohnungen). Die Nutzfläche der Gewerbeeinheiten beträgt 1.131,75 m², die Wohnfläche 1.058,94 m². Die hintere Baugrenze wird nicht überschritten. Dies war der Grund für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens im Jahr 2021.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Luftschiffring von 1996. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 12,50 Meter.

Gemäß Bebauungsplan sind nur Wohnungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Baugenehmigung vom 18.01.2023 ist daher nur unter dem Vorbehalt erteilt worden, dass die elf Wohnungen den jeweiligen Büroeinheiten zugeordnet werden, ihnen gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind und von den jeweiligen Betriebsinhabern/Betriebsleitern auch selbst genutzt und nicht an Betriebsfremde vermietet bzw. verkauft werden. Die Erteilung der Baugenehmigung wurde auch unter der auflösenden Bedingung erteilt, dass die Nutzungsaufnahme der Büroeinheiten vor der Nutzungsaufnahme der Wohnungen erfolgt.

Es sind insgesamt 46 Kfz-Stellplätze vorgesehen, davon 40 als Doppelparker in der Tiefgarage im Kellergeschoss, die mit einem PKW-Lift angefahren werden können.

Die Fahrradstellplätze sind nun im Gegensatz zur Planung von 2022 nun nicht mehr als Zahlen dargestellt. Es ist darauf zu achten, dass gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg und Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl ausreichend Stellplätze für PKW und Fahrräder vorhanden sind.

Nach Auskunft des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises ist je 30 m² Büronutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Dies entspricht 25 Stellplätzen (730,81 m² / 30 m²).

Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl sind für 2-Zimmer-Wohnungen 1,5 Stellplätze und für 3-Zimmer-Wohnungen 2 Stellplätze herzustellen. Da sechs Zwei- und sechs Drei-Zimmer-Wohnungen entstehen sollen, müssten 21 Stellplätze hergestellt werden. Es müssen demnach 46 Stellplätze hergestellt werden.

Da diese Anzahl an Stellplätzen hergestellt wird und sonst gegenüber der bisherigen Genehmigung keine neue Befreiung, Ausnahme oder Abweichung beantragt wird, muss das Einvernehmen erteilt werden, da keine Gründe für eine Versagung bestehen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss