

# N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 09.07.2012, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19.15 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

---

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

---

## **Vorsitzender**

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

## **CDU**

Herr Robert Ganz

Herr Wolfram Gothe

Frau Eva Gredel

Herr Bernd Kieser

Herr Christian Mildenberger

anwesend ab TOP 6 öffentlich

Herr Uwe Schmitt

Herr Michael Till

Vertretung für Herrn Christian Mildenberger bis  
TOP 5 öffentlich

## **SPD**

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

## **FW**

Herr Werner Fuchs

Herr Jens Gredel

## **GLB**

Herr Klaus Tribskorn

## **Sonstige Teilnehmer**

Herr Klaus Beß

Herr Lothar Ertl

Herr Hans Faulhaber

Frau Ulrike Grüning

Herr Reiner Haas

Herr Hans Hufnagel

Herr Rüdiger Lorbeer

Herr Robert Raquet

Frau Heidi Sennwitz

## **Schriftführer**

Herr Holger Koger

**Abwesend**

**CDU**

Frau Marina Fassner  
Herr Wolfgang Reffert  
Frau Claudia Stauffer

**FW**

Herr Thomas Zoepke

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 02.07.2012 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**

**Errichtung eins Geräteschuppens**

**Baugrundstück: Flst. Nr. 3162, Falkenstraße 20**

2012-0120

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zur Erteilung der Befreiung wird gemäß §§ 31, 36 BauGB erteilt, allerdings darf die vordere Baulinie nicht überschritten werden.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Andreas Melde

Beantragt wird eine Befreiung für die Errichtung eines Geräteschuppens mit einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> außerhalb des im Bebauungsplans „Schwetzingerweg Äcker“ von 1970 gekennzeichneten Baufensters.

Die Befreiung für die Überschreitung der seitlichen Baugrenze kann aus Sicht der Gemeindeverwaltung erteilt werden, allerdings darf der Geräteschuppen nicht vor der vorderen Baulinie errichtet werden.

**TOP: 2      öffentlich**  
**Errichtung eines Carports**  
**Baugrundstück: Flst. Nr. 2983, Nibelungenstr. 19**  
2012-0118

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zur Erteilung der Befreiung wird gemäß §§ 31, 36 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragstellerin: Heike Seipp, Brühl

Beantragt wird eine Befreiung für die Errichtung eines Carports mit einer Grundfläche von 24,20 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,48 Meter außerhalb des im Bebauungsplans „Brühl Nord – Änderungsplan I und Erweiterungsplan“ von 1969 gekennzeichneten Baufensters.

Gemäß Bebauungsplan ist die Garage, sofern sie nicht in den Baukörper einbezogen wird, in den Bauwuch zu stellen. Gegen diese Festsetzung wird hier verstoßen. Allerdings wurden bereits auf den benachbarten Grundstücken „Nibelungenstraße 17“ und „Nibelungenstraße 21“ Garagen an vergleichbaren Stellen auf dem hinteren Grundstücksteil genehmigt, weshalb hier aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen zur Erteilung der Befreiung erteilt werden soll.

**TOP: 3      öffentlich**  
**Errichtung eines Gerätehauses**  
**Baugrundstück: Flst. Nr. 4418, Edith-Stein-Str. 61**  
2012-0119

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Wolfgang Lederer, Brühl

Beantragt wird die Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 7,20 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,31 Meter.

Ursprünglich war ein Gerätehaus mit einer Grundfläche von 26,00m<sup>2</sup> und einer Höhe von

2,45 bis 2,58 Meter beantragt. Dieser Antrag wurde jedoch nach Gesprächen der Verwaltung mit dem Bauherrn zurückgenommen, da dieser nicht städtebaulich vertretbar erschien. Zudem wurde das Gerätehaus in den neuen Planungen wie gefordert um 3,00 Meter von der Straße abgerückt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ von 1990.

Es liegt folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor:

Die Errichtung des Gartenhauses ist außerhalb des Baufensters geplant. Gemäß Bebauungsplan „Hofäcker“ sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings ist hier aus Sicht der Verwaltung aufgrund der sehr geringen Größe des Gerätehauses eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind bei dieser Größe auch nicht berührt und die Abweichung ist aus Sicht der Verwaltung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, so dass das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt werden kann.

### **Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Tribskorn erkundigt sich, ob Nachbareinwendungen vorliegen.

Herr Koger bestätigt dies.

Bürgermeister Dr. Göck erläutert, dass diese an das Baurechtsamt weitergeleitet werden und dort darüber entschieden wird.

**TOP: 4 öffentlich**  
**Errichtung eines Wintergartens auf der Terrasse über der Garage**  
**Baugrundstück: Flst. Nr. 2598/1, Mannheimer Straße 89-91**  
2012-0122

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Vorhaben wird gemäß §§ 34, 36 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	1
Enthaltungen	0

Antragsteller: HLS Electronic GmbH, Brühl

Beantragt wird die nachträgliche Genehmigung für den bei der Schlussabnahme des Anbaus auf dem hinteren Grundstücksteil durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises festgestellten ungenehmigten Wintergarten auf der Terrasse der Garage (Grundfläche: 18,98 m²).

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Kieser stimmt dem Vorhaben zu . Allerdings kritisiert er, dass die Genehmigung erst im Nachhinein beantragt worden sei.

Gemeinderat Zelt ergänzt, dass man nicht den Eindruck entstehen lassen dürfe, dass „der Ehrliche der Dumme ist“.

#### **TOP: 5 öffentlich**

**Errichtung einer Aufschüttung Baugrundstück: Flst. Nr. 4545, Hofäcker 25  
2012-0125**

#### **Beschluss:**

Der Aufschüttung wird seitens der Gemeinde zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Beate und Rolf Schreiber

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Aufschüttung gemäß den beigefügten Plänen.

Seitens der Verwaltung bestehen hiergegen keine Bedenken, da die Aufschüttung keine Auswirkung auf die Höhe der Gebäude hat.

Es entstehen lediglich Nachteile für die Grundstückseigentümer bezüglich der Höhe der zulässigen Einfriedungen aus Sicht des Privatgrundstücks, da der Messpunkt hierfür „Oberkante Gehweg“ lautet.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Göck weist darauf hin, dass das Höhenniveau ausgeglichen werden solle, die Aufschüttung jedoch keine Wirkung nach außen habe. Die Antragsteller seien auf die Nachteile bei der Einfriedung hingewiesen worden.

**TOP: 6 öffentlich**  
**"Im Rheinfeld" - Ungenehmigte Errichtung von Einfriedungen**  
2012-0123

**Beschluss:**

Die zulässige Höhe der Einfriedungen soll auf 2,00 Meter - gemessen ab Oberkante Gehweg - erhöht werden.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	1
Enthaltungen	1

Auf den Grundstücken in der Straße „Im Rheinfeld“ wurden mehrere Einfriedungen mit einer Höhe von 1,75 bis 2,15 Meter ungenehmigt errichtet. Dies wurde nun zur Anzeige gebracht.

Gemäß Bebauungsplan „Hofäcker“ von 1990 darf bei Einzel- und Doppelhäusern die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 Meter, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 Meter – jeweils gemessen ab Oberkante Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 Meter betragen. Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Allseitig dürfen keine geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und den Pfeiler) vorgesehen werden.

Im Jahre 2008 wurden auf Hinweis der Gemeindeverwaltung hin von einem Grundstückseigentümer Maßnahmen (u.a. Abbruch einer Mauerecke, Verzicht auf einen geplanten Zaun) ergriffen, um die o.g. Festsetzungen einzuhalten.

Seitdem wurden jedoch mehrere Einfriedungen mit einer gemäß Bebauungsplan unzulässigen Höhe errichtet.

Nun stellen sich zwei Alternativen:

1. Die Eigentümer der Grundstücke mit den gemäß Bebauungsplan unzulässigen Einfriedungen werden angeschrieben und das Baurechtsamt wird eingeschaltet, damit diese Einfriedungen aufgrund der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gekürzt werden bzw. bei unzulässigen Materialien ganz abgebrochen werden.
2. Die zulässige Höhe der Einfriedungen wird allgemein zur Straße „Im Rheinfeld“ hinauf 2,00 Meter – gemessen ab Oberkante Gehweg - erhöht. Jedoch gilt diese Erhöhung nur zur Straße „Im Rheinfeld“ hin, nicht im restlichen Bereich des Bebauungsplans „Hofäcker“. Dort kann diese Erhöhung aufgrund der besonderen Situation (Lage zum offenen Naturschutzgebiet hin und keine Beeinträchtigung der Angrenzer) als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Die Eigentümer der Grundstücke mit den gemäß Bebauungsplan zu hohen Einfriedungen müssten jedoch noch Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans stellen.

**Diskussionsbeitrag:**

Die Sprecher der CDU- und SPD-Fraktion sprechen sich für den Verwaltungsvorschlag aus.

Gemeinderat Fuchs weist darauf hin, dass die Begrünung besser aussehe als die Steinmauer.

Gemeinderat Triebkorn und Gemeinderätin Grüning ergänzen, dass zwischen toten und lebendigen Einfriedungen unterschieden werden müsse. Die hohen Gabionen würden dort nicht hinpassen.

Gemeinderat Hufnagel spricht sich für die Einhaltung des Bebauungsplans aus.

Ortsbauamtsleiter Haas erläutert, dass die Einfriedungen nach dem aktuellen Stand des Bebauungsplans auf eine Höhe von 1,25 Meter reduziert werden müssten. Zudem werde im gültigen Bebauungsplan nicht zwischen toten und lebendigen Einfriedungen unterschieden. Sofern ein Unterschied erfolgen solle, müssten die örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

**TOP: 7 öffentlich**

**Neubau eines Einfamilienhauses Baugrundstück: Flst. Nr. 4666/5, Buchenstraße 1b  
2012-0126**

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zur Erteilung der Befreiungen wird gemäß §§ 31, 36 BauGB erteilt.

Die Doppelhaushälfte ist in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwand der benachbarten Doppelhaushälfte (Flst. Nr. 4666/4) anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Cristina Mancosu und Jesus Gonzalez Perez

Beantragt wird die Errichtung einer Einfamiliendoppelhaushälfte mit einer Grundfläche von 66,34 m<sup>2</sup>, einer Traufhöhe von 6,45 Meter, einer Firsthöhe von 10,07 Meter und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Dachform und Dachneigung entsprechen somit der benachbarten Doppelhaushälfte, Trauf- und Firsthöhe sind bei dieser jedoch niedriger (6,68 Meter und 10,36 Meter) und einer Terrasse mit einer Grundfläche von 23,00 m<sup>2</sup>.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grenzhöferweg Äcker – Änderungsplan 3“ von 2003.

Es liegen folgende Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vor:

1. Die nordöstliche Baugrenze (Gartenseite) wird durch das Hauptgebäude auf einer Breite von 6,42 Meter um 3,50 Meter und durch die Terrasse um weitere 3,50 Meter überschritten. Bei der benachbarten Doppelhaushälfte wurde einer Überschreitung der Baugrenze durch das Hauptgebäude um 3,50 Meter und durch die Terrasse um weitere 2,50 Meter zugestimmt.
2. Die seitliche Baugrenze wird auf der gesamten Gebäudelänge (10,33 Meter um 0,35 Meter überschritten). Dieser Überschreitung wird aufgrund der Geringfügigkeit zugestimmt.
3. Als zulässige Dachform sind im Bebauungsplan Flach-, Pult-, Zelt- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0 bis 20° vorgesehen. Geplant ist jedoch ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°, was der Dachform und Dachneigung der benachbarten Doppelhaushälfte entspricht.

**TOP: 8 öffentlich**  
**Bauvoranfrage - Neubau eines Hotelbetriebes**  
**Baugrundstück: Flst. Nr. 159/16, Görngasse 2a**  
2012-0121

**Beschluss:**

Nach den Sommerferien soll eine Ortsbegehung stattfinden.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Andrea und Andreas Bretzel, Brühl

Nachdem in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 26.03.2012 bereits über den Neubau eines Hotelbetriebs auf dem Grundstück Flst. Nr. 159/16 (Görngasse 2a) diskutiert worden und bei einer Gegenstimme mehrheitlich beschlossen worden war, dass die Errichtung eines Hotels auf dem dortigen Grundstück grundsätzlich begrüßt wird, jedoch noch Umplanungen vorzunehmen sind, da die Bebauung zu massiv war und die Stellplatzprobleme noch ungelöst waren, wurden diese Umplanungen vorgenommen:

Statt des ursprünglich geplanten drei- bzw. zweigeschossigen Anbaus mit einer Höhe von 10,50 Meter bzw. 7,40 Meter und Flachdach soll nun ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 7,30 Meter, einer Firsthöhe von 10,25 Meter, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° und drei Dachgauben sowie ein zweigeschossiger Anbau mit einer Höhe von 6,10 Meter und begrünem Flachdach errichtet werden. Zudem werden fünf Garagen integriert. Die Gebäudelänge beträgt entlang der Görngasse 15,70 Meter, entlang des benachbarten Grundstücks Flst. Nr. 159/13 20,13 Meter. Es sind neun Einzel-, fünf Doppelzimmer und eine Lobby geplant. Damit sind mit den fünf Garagen voraussichtlich ausreichend Stellplätze vorhanden, ein Stellplatz-Nachweis ist noch nachzureichen.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 11.06.2012 wurde der Tagesordnungspunkt vertagt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig und hier besteht aus Sicht der Verwaltung kein Grund, diese Ausnahme zu versagen. In der Sitzung vom 26.03.2012 wurde die Errichtung eines Hotels auf dem dortigen Grundstück auch grundsätzlich begrüßt. Zudem fügt sich das geplante Hotel gemäß § 34 Baugesetzbuch nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Weder von der Höhe noch vom Kubus des Gebäudes her werden die benachbarten Gebäude massiv überschritten. Ob ausreichend Stellplätze vorhanden sind, muss durch einen Stellplatz-Nachweis aufgezeigt werden. Jedoch ist dies höchstwahrscheinlich der Fall, da bei Hotels je drei Betten ein Stellplatz nachgewiesen werden muss und eine Reduzierung dieser Forderung durch einen ÖPNV-Bonus möglich ist. Hier sind fünf Doppel- und neun Einzelzimmer geplant, weshalb nach Anrechnung des ÖPNV-Bonus voraussichtlich fünf Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Diese Voraussetzung ist durch die fünf im Erdgeschoss befindlichen Garagen erfüllt.

Ob die Angrenzer in ihren Rechten verletzt sind, ist vom Baurechtsamt zu entscheiden und ist keine Angelegenheit der Gemeinde Brühl. Die Gespräche des Antragstellers mit den Nachbarn verliefen ergebnislos.

Weiter wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 11.06.2012 auch die Optimierung der Stellplatzsituation auf dem Parkplatz gegenüber der Gaststätte Krone angesprochen. Nach Ortsbegehung muss leider mitgeteilt werden, dass sich hier nicht mehr Stellplätze unterbringen lassen und eine Steigerung der Komfortabilität eine Reduzierung der Stellplatzanzahl bedeuten würde.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Göck weist darauf hin, dass das Hotel Krone den Ortskern beleben und sich auch hinsichtlich der Höhe in die nähere Umgebung einfügen würde. Die innerörtliche Wirtschaftsentwicklung solle gefördert werden.

Gemeinderat Schnepf teilt mit, dass die SPD-Fraktion den Bau dieses Hotels begrüße. Das Hotel füge sich gut ein und über Nachbareinwendungen werde das Baurechtsamt entscheiden. Zudem sei der jetzige Bestand nicht so schön wie das geplante Hotel.

Gemeinderat Zelt ist der Ansicht, dass der Antragsteller mit dem neuen Antrag den Forderungen der Gemeinde nachgekommen sei.

Gemeinderat Schmitt erläutert, dass die CDU-Fraktion ein weiteres Hotel in Brühl begrüßen würde, jedoch nicht an diesem Standort. Es gebe dort zu wenige Parkplätze und die Errichtung des Hotels würde zu einer Überlastung, die für die Nachbarschaft nicht tragbar sei, führen. Die Nachbarn hätten keine Privatsphäre mehr. Er fordert eine Ortsbegehung.

Gemeinderat Fuchs spricht von einer zu massiven Bebauung. Zudem würden die fünf Garagen das Stellplatzproblem nicht lösen. Wenn das Nachbargrundstück jedoch gekauft werde, sei mehr Fläche vorhanden. Die Freien Wähler wären dann die Letzten, die das Vorhaben ablehnen würden.

Auch Gemeinderat Beß äußert Bedenken hinsichtlich der Stellplatzproblematik.

Bürgermeister Dr. Göck weist darauf hin, dass Herr Bretzel nicht die Parkplatzprobleme in

der Görngasse lösen müsse, sondern lediglich die gemäß Baurecht für das Hotel erforderlichen Stellplätze nachweisen müsse. Er sei sogar bereit, zusätzlich zwei Stellplätze von der Gemeinde, zum Beispiel beim Burgkeller, zu mieten. Er fragt Herrn Bretzel, ob dieser mit einer Ortsbegehung einverstanden sei, was dieser bejaht. Die Ortsbegehung soll nach den Sommerferien stattfinden.

**TOP: 9 öffentlich  
Informationen durch den Bürgermeister**

**Diskussionsbeitrag:**

**9.1: Ruftaxi**

Bürgermeister Dr. Göck spricht die Leserbriefe hinsichtlich des Busfahrplans an. Es sei kritisiert worden, dass gemäß einem Mehrheitsbeschluss des Gemeinderats der letzte Bus aus Mannheim bereits um 22 Uhr fahre und nur freitags sowie samstags später Busse eingesetzt würden. In der damaligen Sitzung sei beschlossen worden, dass bei Problemen mit dieser Regelung über eine Lösungsmöglichkeit mit Ruftaxis nachgedacht werden solle. Derzeit befinde sich die Verwaltung in Gesprächen mit Anbietern hierfür. Die Ruftaxis sollten von Rheinau Bahnhof, Schwetzingen und Ketsch nach Brühl und umgekehrt fahren, müssten jedoch bei Bedarf eine halbe Stunde vor Fahrtantritt angefordert werden.

**9.2: Beweissicherungsverfahren Geothermie**

Bürgermeister Dr. Göck teilt mit, dass mehrere Bürger, bei denen Beweissicherungsverfahren durchgeführt worden seien, gemäß Bürgerinitiative noch kein Protokoll hierüber erhalten hätten. Herr Damian hätte mitgeteilt, dass ein Softwareproblem die Ursache hierfür gewesen sei und die fehlenden Protokolle diese Woche versendet würden.

**TOP: 10 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**Diskussionsbeitrag:**

- keiner -

**TOP: 11 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

**Diskussionsbeitrag:**

- keiner -

