

# 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, 13.08.2012, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19:10 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  
Herr Uwe Schmitt

## **SPD**

Herr Rüdiger Lorbeer  
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  
Frau Marina Fassner  
Herr Hans Faulhaber  
Frau Ulrike Grüning  
Herr Reiner Haas  
Herr Hans Hufnagel  
Herr Robert Raquet  
Frau Heidi Sennwitz  
Frau Claudia Stauffer  
Herr Christian Stohl  
Herr Michael Till  
Herr Thomas Zoepke

**Schriftführer**

Herr Wolfgang Rohr

**Abwesend**

Herr Holger Koger

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 02.08.2012 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 10.08.2012 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 eines Einfamilienhauses Baugrundstück: Flst. Nr. 126/1, Hauptstraße 50b  
2012-0140**

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zur Errichtung des Einfamilienhauses wird gemäß §§ 31, 36 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Jessica und Ralf Kronemayer

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Grundfläche von 90 m<sup>2</sup>, einer Traufhöhe von 5,60 Meter, einer Firsthöhe von 10,69 Meter und einem Satteldach mit einer Neigung von 40°. Zudem sind auf der Gartenseite eine Terrasse mit einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und seitlich neben dem Gebäude zwei Stellplätze mit einer Grundfläche von 12,50 m<sup>2</sup> geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Hauptstraße“ von 2011.

Es liegen folgende Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vor:

1. Der zweite Stellplatz befindet sich auf einer Breite von 2,50 Meter 1,00 Meter innerhalb der gemäß Bebauungsplan von Stellplätzen freizuhaltenden Fläche. Dies erscheint jedoch städtebaulich vertretbar.

2. Die Terrasse befindet sich außerhalb des Baufensters. Allerdings sind gemäß Bebauungsplan Terrassen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**TOP: 2 öffentlich**

**Errichtung eines Textil-Verkaufs Baugrundstück: Flst. Nr. 4313, Albert-Bassermann-Straße 31**

2012-0141

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zur Erteilung des Einvernehmens wird gemäß §§ 31, 36 BauGB **nicht** erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragstellerin: Werner Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG

Beantragt wird die Einrichtung eines Textil-Verkaufs mit einer Verkaufsfläche von 315,69 m<sup>2</sup> im bisherigen (entsprechend der Genehmigung aus dem Jahre 1991) Lager des Schuh-Centers.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl Nord – Änderungsplan II“ aus dem Jahre 2004.

Es liegt folgende Abweichung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vor:

Gemäß Bebauungsplan sind im Sondergebiet SO 2 u.a. Einzelhandelsbetriebe für den non-food-Bereich mit Ausnahme von Betrieben für Drogerie- und Reformwaren sowie Elektrowaren, Spielwaren, Bekleidung und Schuhe mit einer Verkaufsfläche über 1.000 m<sup>2</sup>, bezogen auf das Gesamtgebiet SO 2 zulässig.

Die Verkaufsfläche des bestehenden Schuh-Centers beträgt bereits 1.000 m<sup>2</sup>, so dass auch gemäß eines Schreibens des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Anlage) und einer Auskunft des Baurechtsamtes weitere Verkaufsflächen für die oben genannten Sortimente nicht zulässig sind und auch kein Raum für eine Befreiung vom Bebauungsplan gesehen wird, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Dies bedeutet, dass zunächst der Bebauungsplan entsprechend geändert werden müsste, was jedoch nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt ebenfalls keine Aussicht auf Erfolg hat, da negative Auswirkungen der Einzelhandelsagglomeration auf zentrale, integrierte Geschäftslagen der Gemeinde Brühl und der Nachbarkommunen zu befürchten sind.

Zudem hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl bereits in der Sitzung vom 19. Februar 1990 eine Überschreitung dieser Begrenzung (1.000 m<sup>2</sup>) abgelehnt. Daraufhin wurde die vom jetzigen Antrag betroffene Fläche als Lager genehmigt. Derzeit wird die Fläche jedoch entgegen der Genehmigung bereits als Textil-Verkaufsfläche genutzt.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Kieser plädiert dafür, den jetzigen Zustand zu dulden.

Gemeinderat Till findet, dass ein möglicher Leerstand oder reine Lagernutzung in der Lage nicht gewollt sein kann.

Gemeinderat Triebskorn wundert sich, wie die nicht zulässige Nutzung überhaupt entstehen konnte.

Bürgermeister Dr. Göck erklärt, dass die Gemeinde nach Auffassung übergeordneter Behörden bereits zu viel Einzelhandel besitzt (Agglomeration). Eine zusätzliche Nutzung im zentrenrelevanten Verkauf sei nicht zulässig. Dies hat der Nachbarschaftsverband auf Anfrage unmissverständlich festgestellt. Auch einer eventuellen Bebauungsplanänderung mit diesem Ziel würde nicht zugestimmt.

**TOP: 3 öffentlich**  
**Errichtung eines Mehrfamilienhauses "Service-Wohnen" Baugrundstück: Flst. Nr. 105/6, Hauptstraße 46**  
2012-0139

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	1
Enthaltungen	0

Antragsteller: FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH

Beantragt wird

1. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses „Service-Wohnen“ mit einer Grundfläche von 264,22 m<sup>2</sup>, einer Traufhöhe von 7,50 Meter, einer Firsthöhe von 12,00 Meter und einem Satteldach. Zudem sind auf der Gartenseite im Erdgeschoss drei Terrassen (Grundfläche: jeweils 17,50 m<sup>2</sup>), im Ober- und Dachgeschoss jeweils drei Balkone (Grundfläche: jeweils 6,60 m<sup>2</sup>) sowie vier Seitengiebel (Gesamtlänge: 12,00 Meter), auf der Straßenseite ein Vordach (Grundfläche: 5,25 m<sup>2</sup>) und vier Seitengiebel (Gesamtlänge: 11,95 Meter) und auf der Nordseite eine Dachterrasse (Grundfläche: 8,14 m<sup>2</sup>) geplant.
2. Die Errichtung eines Abstellraumes für Fahrräder und Müllboxen mit einer Grundfläche von 17,67 m<sup>2</sup> auf der Gartenseite.
3. Die Errichtung eines Stellplatzes mit einer Grundfläche von 15,22 m<sup>2</sup> an der Grenze zum Grundstück „Hauptstraße 42, 44“.

4. Die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt mit einer Grundfläche von 42,50 m<sup>2</sup>.
5. Die Errichtung einer begrünten Tiefgarage mit zehn Stellplätzen und einer Grundfläche von 97,98 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Hauptstraße“ von 2011.

Es liegen folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor:

1. Die zulässige Grundflächenzahl wird überschritten. Statt einer zulässigen Grundfläche von 369 m<sup>2</sup> beträgt die Grundfläche 495 m<sup>2</sup>, wobei diese Überschreitung vor allem durch die Tiefgarage entsteht. Diese ist notwendig um die geforderte Anzahl an Stellplätzen bereitzustellen. Zudem ist die Tiefgarage begrünt und daher nicht sichtbar. Insofern betrachtet die Verwaltung diese Überschreitung der GRZ als städtebaulich vertretbar.
2. Die vordere Baugrenze wird durch das Vordach auf einer Breite von 4,35 Meter um 1,50 Meter überschritten, die hintere Baugrenze durch drei Terrassen (jeweilige Grundfläche: 17,50 m<sup>2</sup>) auf einer Breite von jeweils 5,00 Meter um 3,50 Meter und durch drei Balkone auf einer Breite von jeweils 3,60 Meter um 2,20 Meter.

Gemäß § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Zudem ist gemäß Bebauungsplan eine Überschreitung durch Terrassen auf einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

3. Die Tiefgaragenzufahrt sowie der Abstellraum sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant. Gemäß § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung können Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltung in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.10.2011 ermächtigt wurde, den Bauplatz an die Firma FWD Hausbau GmbH zu verkaufen und dabei den Kaufpreis von grundsätzlich 430 Euro je m<sup>2</sup> um bis zu 15 Euro je m<sup>2</sup> nachzulassen, wenn die Bauplätze mit einer Tiefgarage bebaut werden.

Das Konzept wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 26.03.2012 vorgestellt. Damals erklärten sich, nach einem Vortrag des Architekten Roth (Vorlagen anbei), die Gemeinderäte mit breiter Mehrheit grundsätzlich mit dem Konzept einverstanden. An den Plänen hat sich nichts geändert. Den Bürgern sollte das Konzept vorgestellt werden, was mit der Informationsveranstaltung am 10. Mai 2012 erfolgt ist.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Gothe stimmt im Namen der CDU-Fraktion zu; altengerechte Wohnungen sind in heutiger Zeit wichtig. Der Architekt sei für gute und auch optisch ansprechende Arbeit bekannt. Wichtig sei auch, dass die Tiefgarage begrünt wird.

Gemeinderat Tribskorn hält die geplante Bebauung an der Stelle grundsätzlich für falsch.

Sie sei zu massiv und würde in ihrer Stellung direkt an der Straße dauerhaft eine platzartige Gestaltung in dem Bereich verhindern.

Der Baukörper sei auch zu hoch und höher als das Vereinshaus gegenüber.

Bürgermeister Dr. Göck widerspricht; die Traufhöhe, die bei einem Gebäude optisch dominiert, sei vielmehr deutlich niedriger als beim Vereinshaus, die Firsthöhe in etwa gleich.

Gemeinderat Tribskorn bezweifelt dies und stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt abzusetzen und ein Modell oder eine andere Darstellung des Umfeldes zu erstellen.

**TOP: 4 öffentlich  
Informationen durch den Bürgermeister**

**Diskussionsbeitrag:**

- keiner -

**TOP: 5 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Tribskorn bemängelt, dass die Fußgängerampeln zwischen Real und McDonalds nicht aufeinander abgestimmt sind, so dass die Fußgänger zweimal warten müssen, was viele nicht machen und bei Rot weitergehen.

Gemeinderat Zelt stellt fest, dass die Rheinauer Straße wegen der vielen Bauarbeiten der Vergangenheit in einem schlechten Zustand ist.

**TOP: 6 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

**Diskussionsbeitrag:**

Herr Ramcke fragt, ob die sonntäglichen LKW-Transporte genehmigt sind und wer die Genehmigung erteilt hat.

Herr Faulhaber erklärt, dass die Genehmigungen am Betriebssitz der Firmen von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erteilt wurden. Diese liegen dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vor und wurden dort kontrolliert.