

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

Über die Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 03.12.2012,
Beginn: 18:30, Ende: , 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 Uwe Schmitt

Herr Michael Till

Vertretung für Herrn Christian Mildenberger

SPD

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

FW

Herr Werner Fuchs

Herr Jens Gredel

GLB

Herr Klaus Tribskorn

Sonstige Teilnehmer

Herr Lothar Ertl

Herr Hans Faulhaber

Frau Ulrike Grüning

Herr Reiner Haas

Herr Rüdiger Lorbeer

Herr Wolfgang Reffert

Frau Heidi Sennwitz

Schriftführer

Herr Holger Koger

Abwesend

CDU

Herr Christian Mildenerger

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

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

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

TOP: 1 öffentlich

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

Baugrundstück: Flst. Nr. 2408, Karl-Theodor-Str. 19

2012-0215

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Jasmin und Markus Kraus

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 89,50 m², einem Vollgeschoss (Traufhöhe: 4,85 Meter, Firsthöhe: 7,43 Meter, Dachneigung: 32°, Satteldach), Terrasse und Garage (Flachdach, Höhe: 2,60 Meter, Breite: 3,11 Meter, Länge: 6,00 Meter).

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Demnach ist das Vorhaben zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Grenzbebauung durch die geplante Garage und den bestehenden Schuppen beträgt 11,00 statt der zulässigen 9,00 Meter. Über eine Befreiung von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften entscheidet das Baurechtsamt.

TOP: 2 öffentlich

Dachstuhlauflaufstockung und Ausbau des Dachgeschosses Baugrundstück: Flst. Nr. 2529, Beethovenstraße 18

2012-0220

Beschluss:

Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen zum Bauvorhaben gemäß § 34, 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Manuel Arnold, Brühl

Beantragt werden eine Dachstuhlauflaufstockung um 1,00 Meter sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer und Bad).

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Lorbeer fordert die Verwaltung auf, bei der Firma EnBW nach dem Stand hinsichtlich des Abbaus der Dachständer zu fragen.

TOP: 3 öffentlich

**Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Arztpraxis und Tiefgarage Baugrundstück:
Flst. Nr. 3888, Kirchenstraße 11**

2012-0218

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: kein Beratungsergebnis

Antragstellerin: Baufinanz Bauträger GmbH & Co. KG

Beantragt wird der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Arztpraxis und Tiefgarage und 12 Stellplätzen.

Die Grundfläche der Hauptanlage beträgt 644,41 Meter, die Grundfläche der Nebenanlagen (Zugang Haus, Rampe, Stellplätze, Fahrräder, Zufahrt Tiefgarage, Tiefgarage) 361,58 m², die Traufhöhe 9,29 bzw. 10,11 bzw. 12,08 bzw. 12,23 Meter (siehe Anlage: Schnitt und Ansichten) und die Firsthöhe 12,57 Meter. Auf der Südseite sind im Erdgeschoss zwei Terrassen (Grundfläche: 13,25 und 10,88 Meter), im ersten und zweiten Obergeschoss jeweils vier Balkone (13,25 und 10,88 Meter) und im Dachgeschoss zwei Dachterrassen (Grundfläche: 45,94 Meter) geplant. Es sollen 11 Wohnungen entstehen, eine hiervon als Gemeinschaftsraum für die Gemeinde zur Ausstellung des Ziegelei-Modells, das im Maßstab 1:50 hergestellt wird.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Merkel – 1. Teiländerung“ von 2012.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, weshalb keine Befreiungen beantragt wurden. Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze gemäß Bebauungsplan um bis zu zwei Meter überschreiten. Dieses Maß wird eingehalten. Daher ist gemäß § 36 Baugesetzbuch kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Tribskorn ist der Ansicht, dass das geplante Vorhaben dort nicht hinpasse und fragt nach einer Abweichung von den vorherigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ortsbaumeister Haas erläutert, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspreche.

Seitens aller anderen Gemeinderäte werden keine negativen Stellungnahmen hinsichtlich des Vorhabens abgegeben.

TOP: 4 öffentlich
Nutzungsänderung - Zwei Schank und Speisewirtschaften Baugrundstück Flst. Nr.
3215, Adlerstraße 4
2012-0216

Beschluss:

Aus den im Sachverhalt genannten Gründen wird der Nutzungsänderung seitens der Gemeinde nicht zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrisspläne nicht mit dem Lageplan übereinstimmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragstellerin: G C GmbH, Bad Schönborn

Beantragt wird die Nutzungsänderung von einem ehemaligen Drogeriemarkt in zwei Schank- und Speisewirtschaften mit einem Gastraum von 72,45 bzw. 67,44 m².

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Wegäcker“ von 1970.

Bei der Nutzungsänderung von einem Drogeriemarkt in zwei Gaststätten sind gemäß § 37 Abs. 2 Satz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) Stellplätze nur in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können. Bei den beantragten beiden Gaststätten ergeben sich insgesamt 14 notwendige Stellplätze (1 Stellplatz je 10 m² Gastraum). Rechnet man die 9 notwendigen Stellplätze des ehemaligen Drogeriemarktes dagegen, so müssen infolge der Nutzungsänderung noch 5 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

Wegen fehlender Flächen ist ein Stellplatznachweis auf dem Vorhabengrundstück jedoch nicht möglich, so dass gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 LBO die Herstellung auch auf einem Umgebungsgrundstück in zumutbarer Entfernung in Frage kommt. Hierbei muss gewährleistet sein, dass diejenigen Personen mit Kraftfahrzeug, für die die notwendigen Stellplätze bestimmt sind, die Plätze tatsächlich benutzen und nicht statt dessen etwa auf näher gelegenen Parkraum ausweichen werden. Für den Stellplatznachweis auf einem Umgebungsgrundstück bedarf es keiner Zustimmung der Gemeinde.

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem anderen geeigneten Grundstück außerhalb zumutbarer Entfernung vom Eigengrundstück ist gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 LBO möglich, bedarf aber der Zustimmung der Gemeinde. Da zu befürchten ist, dass die Besucher der Gaststätte keine längeren Wege in Kauf nehmen und in der Folge eher auf näher gelegenen Parkraum ausweichen, wird eine Herstellung irgendwo im Gemeindegebiet von der Gemeinde abgelehnt. Aus den gleichen Gründen kommt eine Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Auslösung in Geld gemäß § 37 Abs. 5 Satz 1 LBO ebenfalls nicht in Betracht.

Sofern der Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann, ist die beantragte Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig.

Es sprechen aber auch planungsrechtliche Vorgaben gegen die beantragte Nutzungsänderung.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Wegäcker“ von 1970. Dieser setzt für den betreffenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässig. Somit besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung einer der Versorgung des Gebietes dienenden Gaststätte.

Bei der Genehmigung einer Schank- und Speisewirtschaft sind aber auch die allgemeinen Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO für die Zulässigkeit der Nutzungsänderung zu beachten. Die beantragten Gaststätten sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. So muss eine Schank- und Speisewirtschaft nach ihrem Umfang und der Typik im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO objektiv erkennbar in einer vernünftigen Relation zu dem Plangebiet stehen, damit es sich um eine gebietsbezogene Anlage handelt.

Vorliegend zeichnet sich das gesamte Wohngebiet am nordwestlichen Siedlungsrand von Brühl durch eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung aus, lediglich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsvorhaben sind Verdichtungsansätze zu erkennen. Die gebietsbezogene Versorgung mit Schank- und Speisewirtschaften wird bereits über fünf bestehende Gaststätten sowie einen Imbiss in guter fußläufiger Erreichbarkeit – fünf Fußwegminuten – gesichert.

Bei der beantragten Mehrfachgaststätte im Allgemeinen Wohngebiet sind Agglomerationseffekte zu erwarten:

- Zwei Gaststätten unmittelbar nebeneinander entfalten wegen ihrer erweiterten Angebotsvielfalt eine höhere Anziehungswirkung.
- Es ist davon auszugehen (bereits Bauarbeiten durch die Firma „Magic Play“, Bauherr ist Inhaber von Magic Play), dass gemäß § 3 der Spielverordnung in jeder Gaststätte 3 Spielgeräte und somit in der Summe 6 Spielgeräte aufgestellt werden und so eine zusätzliche Anziehungswirkung entsteht.

Im vorliegenden Einzelfall entspricht die Mehrfachgaststätte nach der Anzahl nicht mehr einer gebietsbezogenen Versorgung, sie entwickelt vielmehr eine Anziehungswirkung über das Wohngebiet hinaus und steht somit im Widerspruch zur Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes. Sie ist daher gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann der vorliegend beantragten Nutzungsänderung daher nicht zugestimmt werden.

Im Übrigen geht die Gemeinde davon aus, dass es sich bei der beantragten Nutzungsänderung nicht um zwei vollständig voneinander unabhängige Gaststätten handelt:

- Nach außen sind beide Gaststätten über einen gemeinsamen Eingang (Windfang) zugänglich
- Die Gaststätte 2 verfügt nicht über einen Sozialraum

Dies dürfte bei der Frage der Zulässigkeit von Spielautomaten eine nicht unerhebliche Rolle spielen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich direkt angrenzend an dieses Grundstück ein reines Wohngebiet befindet, wo Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind.

Zudem liegen massive Einwendungen von allen Angrenzern sowie der Wohnungseigentumsgemeinschaft „Adlerstraße 2/4“ vor.

Diskussionsbeitrag:

Die Gemeinderäte zeigen deutlich ihre Ablehnung des Vorhabens (Gemeinderäte Gothe, Schnepf und Fuchs). U. a. wird die Entstehung von spielhallenähnlichen Gaststätten befürchtet und kritisiert, dass der Antragsteller zugleich Geschäftsführer bei Magic Play ist. Es müsse den Bürgern erspart bleiben, was sich hier bilde, so Gemeinderat Tribskorn.

TOP: 5 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

5.1 Sanitätshaus Ramer – Erweiterung der bestehenden Lagerhalle

Bürgermeister Dr. Göck teilt mit, dass die Lagerhalle des Sanitätshauses Ramer auf dem Grundstück „Anton-Langlotz-Straße 6 und 8“ erweitert werde und zeigt die Pläne hierzu. Er erläutert, dass kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich sei, da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspreche. Die Gemeinde wünsche der Firma weiterhin viel Erfolg.

Das Vorhaben wird von den Gemeinderäten zur Kenntnis genommen.

5.2 Unterbrechung der Bohrarbeiten beim Geothermiekraftwerk

Bürgermeister Dr. Göck teilt seine Beobachtung mit, dass derzeit auf dem Bohrplatz keine Arbeiten stattfinden. Da der Vertrag für die Verpachtung des Ergänzungsgrundstücks am Jahresende auslaufe, habe er sich gefragt, ob GeoEnergy die Arbeiten einstellen wolle und die Firma zu einer öffentlichen Stellungnahme eingeladen.

Herr Wildberg von GeoEnergy erläutert, dass ein Antrag auf Verlängerung dieses Vertrags gestellt worden sei. Man befinde sich derzeit in einem Bereich kritischer Schichten. Die Struktur dieser Schichten mache es schwer, sie zu durchbohren. Diese Herausforderung sei nicht gelungen, weshalb nun ein Stillstand länger als geplant herrsche. Man befinde sich derzeit in einer Tiefe von 2.700 Meter. Um die nächsten 200 Meter zu bewältigen, habe man neue leitende Bohringenieurere eingestellt. Nach diesen 200 Metern würden die Reservoirsysteme mit Thermalwasser erreicht.

Gemeinderat Tribskorn fragt, ob das Bergamt hierüber informiert worden sei, was Herr Wildberg bejaht. Herr Wildberg weist zudem darauf hin, dass auch vorher die Existenz dieser Schichten bekannt gewesen sei. Das Wasser quille in die Schichten ein, die sich dann schließen. Es werde großer Wert auf eine gute Abträufung gelegt, ein qualitativ hohes Niveau solle sichergestellt werden. Daher habe man sich zum eigenen Nachteil für diese Pause und den Neubeginn entschieden.

TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

6.1 Kurzzeitparker beim Haus der Kinder

Gemeinderat Gredel erinnert an seine Anfrage, ob beim Haus der Kinder vier Kurzzeitparker eingerichtet werden könnten.

Ordnungsamtsleiter Faulhaber weist darauf hin, dass die Umsetzung dort aufgrund des hohen Parkdrucks schwierig sei und daher noch nicht durchgeführt worden sei. Die Situation werde jedoch nochmals geprüft.

6.2 4-Rad-Behälter AVR

Gemeinderat Lorbeer weist darauf hin, dass der Klappmechanismus der 4-Rad-Behälter der AVR schon zahlreiche Todesfälle verursacht habe, indem u.a. Halsschlagadern von Kindern abgedrückt worden seien. Als Alternative gebe es andere Deckel, die er in Brühl bislang allerdings noch nicht gesehen habe. Die Verwaltung solle mit der AVR Rücksprache halten, so dass bei neuen Behältern der neue Deckel verwendet wird und ein sukzessiver Austausch der Deckel stattfindet.

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

7.1 Adlerstraße 2/4 – Errichtung von zwei Schank- und Speisewirtschaften

Ein Angrenzer des Bauvorhabens „Errichtung von zwei Schank- und Speisewirtschaften“ (Adlerstraße 2/4) weist darauf hin, dass der eingereichte Lageplan nicht den Grundrissplänen entspricht.

7.2 Gebäude Bundeswehrgelände

Herr Erny dankt den Fraktionen und dem Bürgermeister für den Einsatz hinsichtlich des Erhalts von Teilen des Bundeswehrgeländes, der jedoch vom Land abgelehnt worden sei.

7.3 Jagdertragssteuer

Herr Erny bittet die Verwaltung um eine Überprüfung der Erforderlichkeit der Jagdertragssteuer durch den Kreistag.

7.4 Geothermie - Klage

Herr Gaisbauer erkundigt sich, ob die Klagebegründung hinsichtlich des Geothermie-Kraftwerks schon formuliert worden sei, was Bürgermeister Dr. Göck verneint.

