

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

Über die Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 16.09.2013,
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

Frau Eva Gredel

Herr Bernd Kieser

Herr Christian Mildenberger

Herr Uwe Schmitt

Herr Michael Till

Vertretung für Herrn Wolfram Gothe

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

Frau Ulrike Grüning

Herr Reiner Haas

Herr Rüdiger Lorbeer

Herr Chris Oelsner

nur im öffentlichen Teil der Sitzung anwesend

nur im nichtöffentlichen Teil der Sitzung
anwesend

Frau Heidi Sennwitz

Herr Christian Stohl

Herr Klaus Zorn

Schriftführer

Herr Holger Koger

Abwesend

CDU

Herr Wolfram Gothe

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

Umnutzung Gaststätte - Wohnungen Baugrundstück: Flst. Nr. 4918, Weidweg 17

2013-0154

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Umnutzung der Gaststätte „Entenjakob“ in zwei Eigentumswohnungen sowie der Errichtung der Terrassenüberdachung wird erteilt.

Das Einvernehmen zur Errichtung der Gabionen wird nicht erteilt. Die Einfriedung darf nur aus Pflanzen oder Hecken bestehen.

Die geplante Renaturierung ist umzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	8
dagegen	4
Enthaltungen	1

Es wird ein Bauvorbescheid zu folgenden Fragestellungen beantragt:

1. Umnutzung Gaststätte in zwei Eigentumswohnungen (die zweite Wohnung soll vermietet werden)
2. Errichtung einer Terrassenüberdachung zur Aufnahme von Solarmodulen und eventuell einer Photovoltaik-Anlage
3. Errichtung von Gabionen mit einer Höhe von 2,00 Meter als Sicht- und Lärmschutz zum Weidweg hin

Geplant ist weiterhin eine Renaturierung des Parkplatzes. Es sollen lediglich die Zufahrt und zwei bis drei Stellplätze bestehen bleiben. Die Restfläche soll in Garten- bzw. Grünfläche umgewandelt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und ist daher gemäß § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Von einem Wohnhaus gehen keine schädlicheren Umwelteinwirkungen als von der

genehmigten Gaststätte aus und auch die anderen in § 35 Absatz 3 genannten Belange (u.a. Natur-, Bodenschutz, Erholungswert, Landschaftspflege, Orts- und Landschaftsbild) werden nicht stärker beeinträchtigt. Die zuständigen Fachbehörden werden dies nochmals prüfen.

Positiv zu sehen ist außerdem die bei einer Genehmigung erfolgende Renaturierung des Parkplatzes.

Daher ist gemäß § 35 Absatz 4 Nr. 1 f eine Umnutzung in Wohnungen zulässig, zumal bereits auf dem Nachbargrundstück „Weidweg 15“ eine Umnutzung einer Gaststätte in ein Wohnhaus genehmigt wurde.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderäte Kieser und Schnepf äußern ihre Zustimmung zum Bauvorhaben.

Gemeinderat Ganz erinnert an die Umnutzung in ein Wohnhaus bei den Eheleuten Moos neben dem „Entenjakob“.

Gemeinderat Tribskorn erklärt, dass eine Prüfung des Sachverhalts das Recht des Bauherrn auf Umnutzung ergeben habe. Allerdings sieht er eine Gefahr durch die Entstehung einer Splittersiedlung und kritisiert, dass es hier nur um Wirtschaftlichkeit gehe.

Gemeinderat Zelt sieht die Sachlage wie Gemeinderat Tribskorn. Auch er habe einsehen müssen, dass die Wohnbebauung im Außenbereich weniger schädlich als eine Gaststätte sei. Die Errichtung der Gabionen sollte jedoch verhindert werden. Stattdessen sollten Sträucher oder Hecken gepflanzt werden.

Gemeinderat Fuchs spricht sich gegen die geplante Umnutzung aus. Der „Entenjakob“ habe eine große Tradition und sei zu jeder Jahreszeit ein schönes Ausflugsziel, weshalb er erhalten bleiben müsse. Es dürften dort nicht „mit einem Federstrich“ Eigentumswohnungen geschaffen werden. Außerdem fragt er, ob den Fachbehörden der Antrag schon vorliege.

Bürgermeister Dr. Göck antwortet, dass den Fachbehörden der Antrag schon vorliege, da es sich um ein „Sternverfahren“ handle. Auch er würde gerne den „Entenjakob“ erhalten, aber an die Gemeinde sei nur die Frage gestellt worden, ob sich das Vorhaben bauplanungsrechtlich einfüge und hier gebe es für die Gemeinde keinen Ermessensspielraum, das Einvernehmen zu versagen, da bereits nebenan ein Wohnhaus vorhanden sei. Die Gemeinde zerstöre nichts, sondern beantworte mit ihrem Einvernehmen nur die Teilfrage zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

Ortsbaumeister Haas bestätigt, dass das gemeindliche Einvernehmen Grenzen unterliege.

TOP: 2 öffentlich
Dachgeschossausbau, Aufstockung und Errichtung von zwei Dachgauben
Baugrundstück: Flst. Nr. 2267, Erzbergerstraße 12
2013-0155

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch vorerst nicht erteilt. Der Antrag wird zurückgestellt. Es sollen zunächst Gespräche mit dem Bauherrn geführt werden. Die Höhe des Kniestocks muss reduziert werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller : Maria Dimitriadou und Michael Vasiliadis

Beantragt wird

1. Der Dachgeschossbau und die Aufstockung eines Einfamilienhauses (mit Einliegerwohnung im Untergeschoss)

Nach der Aufstockung beträgt die Firsthöhe 10,54 Meter (vorher ca. 8,50 Meter) und die Traufhöhe 7,68 Meter (bisher ca. 6,70 Meter).

Zwar weisen die angrenzenden Gebäude „Erzbergerstraße 8 (Firsthöhe: 9,00 Meter, Traufhöhe: 7,20 Meter) und „Erzbergerstraße 14“ (Firsthöhe: 9,40 Meter, Traufhöhe: 6,60 Meter) Höhenunterschiede auf, allerdings befinden sich in der näheren Umgebung mit „Erzbergerstraße 7“ (Firsthöhe: 10,50 Meter, allerdings nicht giebelständig zur Straße hin) und „Erzbergerstraße 3“ (Firsthöhe: 10,00 Meter) auch vergleichbare Gebäude, die jedoch nicht giebelständig zur Straße errichtet wurden und damit eine andere Höhenwirkung entfalten. (Daher wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 Meter vorgeschlagen.)

2. Durch den Umbau entsteht ein Zweifamilienhaus (mit Einliegerwohnung im Untergeschoss)

Gemäß § 37 Absatz 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg müssen bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung des Daches keine zusätzlichen Stellplätze hergestellt werden, sofern die Baugenehmigung mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Hier könnendie Stellplätze jedoch hergestellt werden.

3. Der Einbau von zwei Dachgauben (Breite: 6,84 bzw. 6,78 Meter) und einer Loggia (Breite: 3,62 Meter). Die Gebäudebreite beträgt 13,30 Meter.

Diskussionbeitrag:

Bürgermeister Dr. Göck erläutert, dass bei späteren Tagesordnungspunkten berücksichtigt werden sollte, dass ein Gebäude mit Gauben so wie das hier geplante aussehen könne und die Gauben gemäß der 70%-Klausel der Gemeinde Brühl sogar noch länger sein dürften. Ein Pultdach würde besser aussehen wie dieses „Flugzeug“.

Gemeinderat Ganz bezeichnet das Gebäude als zu groß und zu gewaltig. Es handle sich um eine zu massive Bebauung, weshalb das Vorhaben von der CDU-Fraktion abgelehnt werde. Die Höhe des Kniestocks müsse reduziert werden.

Ortsbaumeister Haas fügt hinzu, dass die Versagung des Einvernehmens durchaus vertretbar sei.

Gemeinderäte Fuchs, Schnepf und Lorbeer stimmen Gemeinderat Ganz ebenfalls zu.

Auch Gemeinderat Triebkorn teilt mit, dass er größten Wert auf die Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse lege.

Bürgermeister Dr. Göck entgegnet, dass das subjektive Wohlbefinden der Nachbarn nicht für die Gemeinde entscheidend sei, sondern das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises über Nachbareinwendungen entscheide. Man könne zum Eindruck gelangen, dass das Bauvorhaben sich aufgrund der zu massiven Aufstockung nicht einfüge, aber das Einvernehmen sei nicht allein aufgrund Nachbareinwendungen versagbar.

TOP: 3 öffentlich

**Aufstockung eines Wohnhauses Baugrundstück: Flst Nr. 2282, Danziger Straße 2
2013-0156**

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	1

Es wird der Ausbau des Dachgeschosses (keine eigenständige Wohnung) und die Aufstockung eines Wohnhauses (Traufhöhe: 9,02 Meter, Firsthöhe: 9,44 Meter) durch die Herstellung eines Pultdachs (5 ° Dachneigung) beantragt. Hierbei entsteht außerdem ein drittes Vollgeschoss.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im unbeplanten Innenbereich ist nicht die Geschossigkeit entscheidend, sondern die Kubatur, u.a. die Höhe, des Gebäudes.

Zwar fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Traufhöhe nicht in die nähere Umgebung ein (nur bis ca. 7,00 Meter), allerdings hinsichtlich der Firsthöhe (u.a. Erzbergerstraße 11: ca. 9,20 Meter), weshalb das Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt werden kann.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Ganz kritisiert das dritte Vollgeschoss als zu massiv. Die Ecke würde „verschandelt“, weshalb die CDU-Fraktion das Vorhaben ablehne. An dieser Stelle solle kein Pultdach errichtet werden.

Gemeinderätin Sennwitz empfindet das Gebäude von der Traufhöhe her im Vergleich mit den Gebäuden in der näheren Umgebung ebenfalls als wesentlich höher.

TOP: 4 öffentlich
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2516/2, Brahmsstraße
2013-0112/1

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: evohaus GmbH, Karlsruhe

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschuss für Technik und Umwelt vom 08.07.2013 vorgestellt und das Einvernehmen wurde erteilt.

Beantragt wird der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und passivhausähnlicher Bauweise.

Die durch die oberirdischen Baukörper überbaute Fläche beträgt jeweils 25 x 13,50 Meter. Der Abstand zwischen den Baukörpern beträgt 6,0 Meter.

Jedes Haus soll 8 Wohneinheiten aufnehmen, also insgesamt 16 Wohneinheiten für das gesamte Grundstück.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Städtebauliche Konzept sieht 4 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten, also insgesamt 24 Wohneinheiten vor. Die mögliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird mit der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht.

Die maximale Firsthöhe von 111,50 Meter über NN sowie die Maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen wird eingehalten.

Folgende Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vorgesehen:

- Errichtung eines Pultdaches; zulässig sind Tonnen-, Sattel- und Zeltdächer. Pultdächer sind jedoch ebenfalls im Baugebiet vertreten, ähnliche Gebäudegrößen können außerdem auch bei Satteldächern kombiniert mit entsprechend breiten Gauben und Dacheinschnitten erreicht werden.
- Konstruktionsbedingt hat das Gebäude zwei Traufhöhen; dabei wird die westliche eingehalten, die östliche jedoch überschritten. In der Sitzung vom 08.07.2013 wurde die Überschreitung der Traufhöhe von der Verwaltung fälschlicherweise mit 1,94 Metern angegeben. Tatsächlich beträgt die Überschreitung aber 2,05 Meter zuzüglich des durch den Passivhaus Standard bedingten 45 cm starken Dachaufbaus, also 2,50 m. Die notwendige Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze wird aber eingehalten.

- Überschreitung der Baugrenzen durch die Tiefgarage im Süden und Westen mit bis zu 4,37 Meter in Teilen der Südgrenze bei einem dort verbleibenden Grenzabstand von 3,13 Meter. Dies wird der Tatsache geschuldet, möglichst viele PKW Abstellplätze in der Tiefgarage zu ermöglichen.

Gegen das Bauvorhaben liegen Einwände einzelner Anwohner vor.

Beispielhaft ist das anwaltschaftliche Schreiben der Kanzlei Arneburg Müller beigelegt. Hier wird unter I im Grunde angeführt, dass das Bauvorhaben gegen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans verstößt sowie die beantragten Ausnahmen städtebaulich nicht vertretbar seien. Das Bauvorhaben berührt jedoch nicht die Grundzüge der Planung, unterschreitet das gemäß Bebauungsplan mögliche Maß der Nutzung und ist städtebaulich vertretbar.

Unter II wird argumentiert, dass die notwendigen Grenzabstände nicht eingehalten werden. Dies wird durch den in der Anlage befindlichen Abstandsflächenplan widerlegt.

Unter III wird bemängelt, dass keine „geeigneten und vor öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Abstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden“ sind. Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Germaniastraße sowie die Erreichbarkeit über die Brahmstraße sind beide bereits im Bebauungsplan geregelt. Brandschutztechnische Belange werden vom Landratsamt geprüft.

Unter IV werden die Mülltonnenstellplätze kritisiert, die mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht vereinbar seien. Auch hierüber muss vom Landratsamt entschieden werden.

Abschließen wird unter V auf das Vorkommen von Eidechsen hingewiesen.

Der Artenschutz ist nicht nur hier, sondern bei jedem Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Diskussionsbeitrag:

Nach Aussage von Gemeinderat Kieser ist die CDU-Fraktion der Auffassung, dass durch den Bebauungsplan ein Vertrauenstatbestand für niedrigere Gebäude geschaffen wurde, weshalb das Einvernehmen nicht erteilt werden könne.

Gemeinderat Schnepf sieht die „Wand“ mit dem Pultdach ebenfalls als zu massiv an.

Gemeinderat Fuchs schließt sich der Meinung seiner Vorredner an.

Auch Gemeinderat Tribskorn kritisiert die Einstellung, dass jeder m² genutzt werden soll und nur die Wirtschaftlichkeit entscheidend sei. Er setze sich für die Belange der bestehenden Bebauung und der Nachbarn ein. Die nachbarlichen Interessen sollten gewürdigt werden und es solle eine lockere und offene Bebauung entstehen statt der nun geplanten massiven Baukörper. Zudem überschreite die Tiefgarage durch die Kellerräume massiv das Baufenster. Er fordert zudem, dass die Mitglieder des Ausschusses selbst entscheiden und nicht alles auf das Baurechtsamt abwälzen. Darüber hinaus solle vor einer Bebauung dieses Grundstücks die Bebauung des Fußballplatzes abgewartet werden.

Bürgermeister Dr. Göck teilt mit, dass die Versagung des Einvernehmens dem Bauherrn mitgeteilt und der Kaufvertrag notfalls rückabgewickelt werden müsse.

**TOP: 5 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister**

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Diskussionsbeitrag:

- keiner -

TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

6.1 Straßensperrung Rohrhofer Straße – Uhlandstraße

Gemeinderat Till erkundigt sich, warum die Rohrhofer-/Uhlandstraße gesperrt ist.

Ortsbaumeister Haas erläutert, dass dort eine Art Straßeneinbruch zu einer unvorhergesehenen Baumaßnahme geführt hat, die am Dienstagabend wieder beendet sei.

6.2 Grundlagen für Radwege

Gemeinderat Triebskorn möchte, dass ihm die Grundlagen für die Brühler Radwege gesendet werden.

6.3 Halfpipe beim Steffi-Graf-Spielplatz – neuer Zaun

Gemeinderat Triebskorn fordert einen neuen und engeren Zaun bei der Halfpipe beim Steffi-Graf-Spielplatz.

6.4 Unterstützung des Kinderfestes bei der Trendfabrik durch die Gemeinde

Gemeinderat Triebskorn erkundigt sich, ob die Gemeinde Brühl das Kinderfest bei der Trendfabrik unterstützt habe.

Bürgermeister Dr. Göck bestätigt, dass die Bauhof-Mitarbeiter dort mitgeholfen haben, da es sich um ein Fest für soziale Zwecke handle, im Gegenzug Brühler Kindereinrichtungen mit Spenden bedacht wurden und die Gemeinde Brühl als Sponsor genannt wurde. Das angelieferte Material sei von der Trendfabrik bezahlt worden.

Gemeinderat Fuchs weist darauf hin, dass sich die Trendfabrik beim Gemeindejubiläum finanziell beteiligt habe und daher jetzt nicht attackiert werden solle.

6.5 Haus der Kinder – Gebühren

Gemeinderat Lorbeer regt an, § 4 der Gebührenordnung für das Haus der Kinder zu ändern. Es müssten für elf Monate Gebühren gezahlt werden, wobei nicht klar sei, für welchen Monat keine Gebühr gezahlt werden müsse. Dies müsse klargestellt werden.

6.6 Wahlplakate

Gemeinderat Zelt weist darauf hin, dass auf dem Schulgelände illegal Wahlplakate angebracht worden seien und auch die Schutzzone um die Wahllokale eingehalten werden müsse.

Ordnungsamtsleiter Stohl sagt zu, dass dies überprüft werde und schon einige Plakate abgehängt worden seien.

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Diskussionsbeitrag:

- keiner -

