

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

Über die Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 08.12.2014,
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 Hans Faulhaber
Herr Wolfram Gothe
Frau Dr. Eva Gredel
Herr Uwe Schmitt

Vertretung für Herrn Christian Mildenberger

SPD

Frau Gabriele Rösch
Herr Roland Schnepf
Herr Hans Zelt

FW

Herr Werner Fuchs
Herr Jens Gredel
Frau Heidi Sennwitz

GLB

Frau Ulrike Grüning
Herr Klaus Tribskorn

Sonstige Teilnehmer

Herr Lothar Ertl
Herr Peter Frank
Herr Reiner Haas
Herr Thomas Kalotai
Herr Bernd Kieser
Herr Wolfgang Rohr
Herr Christian Stohl
Herr Michael Till

Schriftführer

Herr Holger Koger

Abwesend

Herr Maurizio Teske

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

Antrag auf Befreiung: Einzäumung des Vorgartens eines Eckgrundstücks

Baugrundstück: Flst. Nr. 3340, Eulensstraße 1

2014-0226

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird wie im Sachverhalt beschrieben gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	2

Bauherr: Kuhn Friedrich, 68782 Brühl, Eulenstr. 1

Herr Kuhn plant bei der Errichtung des Gartenzaunes auf dem Eckgrundstück Eulenstraße 1 eine stufenweise Anhebung von 0,60 m Höhe (Bereich Bussardstraße) über 0,80 m Höhe und 1,20 Höhe (Ecke Bussard- / Eulenstraße) bis zu 1,60 Höhe (über eine Länge von 7 m als Sichtschutz in der Eulenstraße) und stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühler Pfadäcker“ aus dem Jahre 1974. Danach sind Einfriedungen in Form von Mauern, Holz- und Drahtzäunen in Verbindung mit Naturhecken im Straßenbereich nur in einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Zum Vergleich:

Bei Eckgrundstücken nach den Richtlinien des Bebauungsplanes „Bäumelweg Nord“ aus dem Jahre 2013 sind max. an einer Straße unter Berücksichtigung von Sichtwinkeln Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig (jedoch keine Mauern, Beton- und Metallwände).

Analog dieser Richtlinien erscheint uns eine Befreiung der Zaunhöhe von 0,80 m für folgenden Bereich möglich:

- 1,60 m Höhe über eine Länge von 7 m im Bereich der Eulenstraße (Sichtschutz zur

Terrasse) wie vorgeschlagen

- davor: 1,20 m Höhe über eine Länge von 6 m im Bereich der Eulenstraße.

Der Eckbereich des Grundstückes und der Bereich der Bussardstraße ist mit einer Höhe von 0,80 m Höhe einzuzäunen.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist hier der Fall.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderätin Rösch teilt mit, dass sie auch gegen eine Höhe von 1,80 Meter nichts einzuwenden hätte. Dieser Meinung schließt sich die Mehrheit der Gemeinderäte an. Gemeinderätin Rösch erläutert, dass sie eine begrünte Einfriedung bevorzugen würde.

Gemeinderat Tribskorn teilt mit, dass er einer begrünten Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 Meter zustimmen könne, einer Mauer hingegen nicht.

Herr Koger teilt mit, dass dort bislang Hecken stehen und diese nun durch eine tote Einfriedung ersetzt werden sollen.

Gemeinderätin Sennwitz befürwortet die geplante Einfriedung.

TOP: 2 öffentlich
Errichtung einer Dachgaube Flst.Nr. 4178, Geranienweg 17
2014-0234

Beschluss:

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

Die Befreiung hinsichtlich Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl soll nur für diesen atypischen Fall erteilt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Simone und Rene Kaiser

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachgaube (Breite: 3,70 Meter).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Weg/Bäumelweg – Änderungsplan I“ von 1978 und ist daher nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Gemäß Bebauungsplan sind keine Dachgauben zulässig. Hier beträgt die Breite der Dachgaube weniger als die in einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats erlaubten 70 % der Gebäudebreite, weshalb das Einvernehmen erteilt werden kann.

Das Einvernehmen der Gemeinde zu diesem Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 18.08.2014 erteilt. Nach neuen Erkenntnissen entsteht durch die Gaube allerdings ein zweites Vollgeschoss unterhalb des Dachgeschosses. Da durch die Gaube im Spitzboden ein Aufenthaltsraum entsteht, zählt das Dachgeschoss als oberstes Geschoss gemäß § 2 Absatz 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg. Da eine Höhe von 2,30 Meter allerdings über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist, zählt dieses Geschoss nicht als Vollgeschoss. Das darunterliegende Obergeschoss zählt nun jedoch nicht mehr als oberstes Geschoss, weshalb es „automatisch“ zum Vollgeschoss wird, da die oben genannte „3/4-Regelung“ nun nicht mehr für dieses Geschoss gilt, sondern nur noch für das oberste Geschoss, das jetzt der Spitzboden bildet. Somit entsteht im Obergeschoss ein zweites Vollgeschoss, obwohl dort keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Zudem erhöht sich durch die Entstehung eines zweiten Vollgeschosses die GFZ und überschreitet nun die zulässige Geschossfläche von 134,00 m² um 82,25 m² (216,25 m²). Aufgrund dieser atypischen Situation werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen (keine Einwendungen) mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Daher sollte eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch erteilt werden, die allerdings nur für diese atypische Situation Anwendung finden soll.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Till und Gemeinderätin Sennwitz teilen mit, dass sie dem Bauvorhaben zustimmen.

TOP: 3 öffentlich

Nutzungsänderung - Gärtnerei / Bestattungsunternehmen Baugrundstück: Flst. Nr. 988/1, Im Rheinfeld 2

2014-0233

Beschluss:

1. Dem Baurechtsamt soll mitgeteilt werden, dass das Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde nach §§ 35, 36 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

2. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß § 35, 36 Baugesetzbuch nur unter der Bedingung erteilt, dass die Gärtnerei als Hauptnutzung derzeit noch existiert und weiterhin als Hauptbetrieb erhalten bleibt und das Grundstück überwiegend von der Gärtnerei genutzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Zu Punkt 1:

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Zu Punkt 2:

dafür	6
dagegen	7
Enthaltungen	0

Antragstellerin: Silvia Präg-Radtke, Brühl

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Teils der Gärtnerei zu einem Bestattungsunternehmen durch Umnutzung eines Verkaufsrums zu einem Beratungsraum, in dem drei bis vier Termine pro Monat stattfinden sollen. In diesem Raum sollen außerdem Pietätsartikel ausgestellt werden und weiterhin eine Nutzung im Rahmen der Trauerfloristik stattfinden.

Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 5. Mai 2014 wurde vorgeschlagen, das Einvernehmen zum Bauvorhaben aufgrund der hier vorliegenden besonderen Situation zu erteilen. Das Bestattungsunternehmen wird nur Kooperationspartner der Gärtnerei, die weiterhin der Hauptbetrieb bleibt, sein. Zudem wird das Gebäude nicht erweitert, sondern es erfolgen nur Umbauarbeiten im Innern des Gebäudes. Es wurde jedoch beschlossen, den Tagesordnungspunkt bis zu einer Erklärung des Baurechtsamtes und der Fachbehörden hinsichtlich der Zulässigkeit des Bauvorhabens zu vertagen.

Mit dem Baurechtsamt wurde anschließend entsprechend dem Beschlussvorschlag vom 5. Mai 2014 die Vertagung der Entscheidung vereinbart.

Nachdem das Baurechtsamt am 23.09. mitgeteilt hatte, dass sowohl die Fachbehörden als auch das Baurechtsamt selbst keinen Grund sehe, das Einvernehmen nicht zu erteilen, da die Räume bereits bestehen, nur Umbauarbeiten im Innern des Gebäudes stattfinden und

die Gärtnerei weiterhin der Hauptbetrieb sein wird, wurde das Bauvorhaben in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 13.10.2014 erneut beraten. Es wurde beschlossen, das Einvernehmen zu versagen.

Daraufhin erklärte das Baurechtsamt mit Schreiben vom 11.11.2014, dass die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens widerrechtlich war und dass das Baurechtsamt das Einvernehmen ersetze, sofern dieses durch die Gemeinde Brühl weiterhin versagt werde.

Das Baurechtsamt wies im Schreiben vom 11.11.2014 erstmals darauf hin, dass sich nach seiner Sicht das Baugrundstück im Innenbereich befindet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wäre demnach nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und es wäre zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Nach Ansicht der Verwaltung befindet sich das Grundstück jedoch im Außenbereich. Das Baugrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet, im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (gemäß § 34 Baugesetzbuch) endet bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Im Rheinfeld“. Auf dieser Straßenseite befinden sich lediglich die Grundstücke „Im Rheinfeld 4“ und „Im Rheinfeld 6“ im Innenbereich, wie sich auch aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht, allerdings nicht das Grundstück „Im Rheinfeld 2“.

Das Bauvorhaben ist jedoch gemäß § 35 Baugesetzbuch grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig, da gemäß Bauantrag nur Umbauarbeiten im Innern des Gebäudes stattfinden und die Hauptnutzung weiterhin durch die Gärtnerei erfolgen soll.

Der Verwaltung wurde allerdings mitgeteilt, dass die Hauptnutzung „Gärtnerei“ nicht mehr ausgeübt wird. Aus diesem Grund kann das Einvernehmen nur unter der Bedingung erteilt werden, dass die Gärtnerei derzeit noch existiert und auch künftig als Hauptnutzung aufrechterhalten wird und das Gebäude überwiegend von der Gärtnerei genutzt wird. Eine erstmalige Umnutzung zu einem anderen Zweck als „Gärtnerei“ ist nur möglich, sofern die neue Nutzungsart für die Umgebung und Natur weniger belastend ist als die genehmigte Nutzung. Dies wäre zum Beispiel bei einer Wohnnutzung der Fall, allerdings nicht bei einer Nutzung durch ein Bestattungsunternehmen.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Faulhaber erläutert, dass die Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch dem Ausschuss neu sei und nicht nachvollzogen werden könne, da das Grundstück sich im Landschaftsschutzgebiet befinde. Die im Außenbereich privilegiert zulässige Gärtnerei bestehe als Hauptbetrieb nicht mehr, sondern es werde nur noch Grabpflege und Trauerfloristik betrieben. Dies sei für die CDU-Fraktion vertretbar, jedoch nicht eine Umnutzung zu einem gewerblichen Betrieb. Eine wirtschaftliche Nutzung für die Eigentümerin des Gebäudes sei auch durch eine zulässige Umnutzung zu einer Wohnung möglich.

Gemeinderat Schnepf teilt mit, dass die Mehrheit der SPD-Fraktion dem Bauvorhaben unabhängig von der Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich zustimme.

Gemeinderat Fuchs erläutert, dass den Freien Wählern von Anfang an die Stellungnahme des Baurechtsamtes wichtig gewesen sei. Inzwischen sei diese vorhanden, weshalb die Freien Wähler dem Bauvorhaben zustimmen würden. Er weist aber auch darauf hin, dass kein Präzedenzfall entstehen dürfe. Er könne nicht nachvollziehen, dass eine Wohnung zugelassen werden soll, ein Ausstellungsraum hingegen nicht. Allerdings könne auch die Zuordnung zum Innenbereich nicht nachvollzogen werden.

Bürgermeister Dr. Göck erläutert die Sicht des Baurechtsamtes. Die Lage des Gebäudes sei inzwischen anders zu beurteilen als bei seiner Errichtung, da die Umgebungsbebauung näher herangerückt sei. Deshalb liege das Gebäude jetzt im Innenbereich. Er weist darauf hin, dass eine Wohnnutzung dieses Gebäudes, jedoch keine Neubauten möglich seien, da sich die dortigen Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet befinden.

Gemeinderat Tribskorn teilt mit, dass er die Zuordnung zum Innenbereich nicht nachvollziehen könne. Er behauptet, dass der Ausschuss von der Verwaltung getäuscht worden wäre, wenn er bei der ersten Sitzung zu diesem Bauvorhaben zugestimmt hätte, da damals behauptet worden sei, dass die Gärtnerei die Hauptnutzung sei.

Bürgermeister Dr. Göck weist den Vorwurf zurück. Das Gelände werde überwiegend zu Zwecken der Grabpflege und Trauerfloristik genutzt. Dies ist offensichtlich der Fall, wie man vor Ort feststellen kann. Ortsbaumeister Haas erläutert, dass überdies regelmäßig geprüft werde, ob die Gärtnerei weiterhin bestehe. Dies sei von Anfang an Bestandteil des Beschlussvorschlages der Verwaltung hinsichtlich des Einvernehmens der Gemeinde Brühl gewesen.

Dem ersten Punkt des Beschlussvorschlages wird einstimmig zugestimmt, der zweite Punkt des Beschlussvorschlages wird bei Stimmenmehrheit (7 x Nein, 6 x Ja) abgelehnt.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Diskussionsbeitrag:

- keiner -

TOP: 5 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

5.1 Einbruch Neubaugebiet

Gemeinderat Tribskorn weist auf einen Einbruch im Neubaugebiet „Bäumelweg Nord“ hin. Es solle eine Veröffentlichung der vermehrten Anzahl der Einbrüche in der Brühler Rundschau erfolgen.

Bürgermeister Dr. Göck teilt mit, dass in Brühl in letzter Zeit bereits mehrere Veranstaltungen (Polizei, Freie Wähler, Gewerbeverein) zu dieser Thematik stattfanden.

5.2 Seitliche Stufe in der Festhalle

Gemeinderätin Grüning bittet darum, die seitliche Stufe in der Festhalle farbig zu markieren, um die Unfallgefahr zu verringern.

Bürgermeister Dr. Göck weist darauf hin, dass bei dieser seitlichen Stufe bereits eine Beleuchtung angebracht wurde. Es sei auch geprüft worden, ob ein schwarzer Klebstreifen sinnvoll sei, was jedoch zu keinem Erfolg geführt habe.

TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

6.1 Markierung Nelken-/Bäumelweg

Frau Conrad fordert die Erneuerung der Markierung der Sperrfläche in der Kurve Nelken-/Bäumelweg.

