

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, 12.10.2015, 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 Hans Faulhaber

Herr Wolfram Gothe

Herr Bernd Kieser

Herr Christian Mildenberger

Herr Uwe Schmitt

Herr Michael Till

Vertretung für Frau Dr. Eva Gredel

SPD

Herr Jürgen Meyer

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

Vertretung für Frau Gabriele Rösch

FW

Herr Werner Fuchs

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

Frau Claudia Stauffer

GLB

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

Herr Klaus Tribskorn

Sonstige Teilnehmer

Herr Lothar Ertl

Herr Reiner Haas

Herr Holger Koger

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

CDU

Frau Dr. Eva Gredel

SPD

Frau Gabriele Rösch

JL

Herr Maurizio Teske

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 01.10.2015 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 09.10.2015 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

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Baugrundstück: Mannheimer Str. 54, Flst. Nr. 2055

2015-0195

Beschluss:

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

Zusätzlich zu den sieben geplanten Stellplätzen ist ein weiterer Stellplatz herzustellen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Heike und Stephan Gress, Ketsch

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohnungen, einer Traufhöhe von 6,92 Meter, einer Firsthöhe von 10,36 Meter und einer Grundfläche von 186,50 m².

Auf der Gartenseite bestehen im Erd- und Obergeschoss jeweils zwei Balkone mit einer Grundfläche von 22,00 m² je Geschoss sowie eine Dachterrasse mit einer Grundfläche von 14,00 m².

Auf der Straßenseite sind zwei Dachgauben mit einer Breite von jeweils 2,50 Meter und auf der Gartenseite ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von 6,00 Meter geplant.

Zudem sollen sieben Stellplätze, der nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderliche Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen und Gehhilfen (Grundfläche: 20,00 m²) an der Grenze zum Grundstück „Mannheimer Straße 56“ sowie ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 30,00 m² entstehen.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn 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.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, da sowohl die überbaute Grundstücksfläche mit den Nachbargebäuden vergleichbar ist als auch die Höhe des Gebäudes. So weisen zum Beispiel die Gebäude „Hauptstraße 56“ und „Hauptstraße 60“ eine Traufhöhe von ca. 6,90 Meter und eine Firsthöhe von ca. 10,80 Meter auf. Die Anzahl der Wohnungen ist nicht maßgeblich für das Einfügen eines Bauvorhabens in die nähere Umgebung.

Daher kann das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Bauvorhaben nach §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt werden.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl für den unbeplanten Innenbereich sind bei diesem Bauvorhaben allerdings acht statt der sieben geplanten Stellplätze erforderlich. Daher wird die Errichtung eines weiteren Stellplatzes gefordert.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Michael Till begrüßt die Bebauung in der Mannheimer Straße 54 und findet, dass das Bauvorhaben gut in das Bild dort passen könne. Dieser Meinung schließen sich die Herren Gemeinderäte Roland Schnepf und Klaus Triebkorn sowie Gemeinderätin Heidi Sennwitz an und sprechen ihre Zustimmung aus.

TOP: 2 öffentlich
Erweiterung des rückwärtigen Anbaus
Baugrundstück: Adolf-Bensinger-Straße 9, Flst. Nr. 1681
2015-0197

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragstellerin: Margarete Völker, Brühl

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Erweiterung des rückwärtigen Anbaus an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 1680 (Adolf-Bensinger-Straße 7). Die Länge des Anbaus mit Flachdach soll 4,00 Meter betragen, die Breite 4,48 Meter, die Höhe 3,65 Meter.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn 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.

Zwar wird durch die Erweiterung des Anbaus die bisher in dieser Straße vorhandene maximale Bautiefe bezüglich Wohnbebauung (ca. 18,00 Meter) überschritten. Allerdings sind die benachbarten Grundstücke massiver bebaut und die Breite der Erweiterung beträgt lediglich 4,48 Meter. Das geplante Bauvorhaben fügt sich somit in die nähere Umgebung ein und das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Bauvorhaben kann nach §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt werden.

TOP: 3 öffentlich
Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses - Geänderte Ausführung
Baugrundstück: Flst. Nr. 247/3, Mannheimer Str. 29
2015-0196

Beschluss:

Zur Errichtung der Hofüberdachung wird das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 34, 36 Baugesetzbuch nicht erteilt.

Zu den übrigen Änderungen gegenüber den am 28.10.2014 genehmigten Plänen wird das Einvernehmen gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	9
dagegen	2
Enthaltungen	2

Antragstellerin: Giuseppa Gambino, Brühl

Erteilung des Bauvorbescheids

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 18.07.2011 wurde das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zur Erweiterung der Pizzeria, zum Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss sowie zur Erweiterung der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss im Gebäude „Mannheimer Straße 29“ erteilt. Nachdem am 24.01.2012 der entsprechende Bauvorbescheid erteilt worden war, wurde im Dezember von den Eigentümern bereits mit Um- und Erweiterungsumbauten begonnen. Das Ortsbauamt

forderte daraufhin die Bauherren zur Einreichung eines Bauantrags auf, da ein Bauvorbescheid nicht zur Bauausführung berechtigt.

Erteilung der Baugenehmigung

Nachdem der erforderliche Antrag auf Baugenehmigung gestellt worden war, erteilte der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung vom 19.05.2014 entsprechend dem Bauvorbescheid das Einvernehmen zum Umbau und zur Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück „Mannheimer Straße 29“.

Im Erdgeschoss waren die Erweiterung des Gastraums und der Einbau einer WC-Anlage sowie der Einbau einer 1-Zimmer-Wohnung (ehemals Schlachthaus und Wurstküche) geplant. Zudem sollten die vorhandenen Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss oberhalb dieser 1-Zimmer-Wohnung sowie teilweise oberhalb des Hofes und der Garage erweitert werden und eine vierte Wohneinheit im Dachgeschoss eingerichtet werden.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und war daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn 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, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Diese Voraussetzungen waren bei dem im Mai 2014 zu beurteilenden Bauvorhaben erfüllt. Zwar war eine massive Bebauung geplant, die sich allerdings in die nähere Umgebung einfügt. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls massiv bebaut und der Anteil der auf dem Grundstück „Mannheimer Straße 29“ überbauten Fläche stieg durch das damals vorgelegte Bauvorhaben nur unwesentlich. Zudem werden durch den Anbau im Ober- und Dachgeschoss auf dem bereits bestehenden Anbau im Erdgeschoss die bisherige Firsthöhe und die Firsthöhe des benachbarten Gebäudes eingehalten.

Das Baurechtsamt hat am 28.10.2014 die Genehmigung zum Bauvorhaben erteilt. Die Nachbareinwendungen wurden vom Baurechtsamt zurückgewiesen, da sich das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch in die vorhandene Umgebungsbebauung einfüge und ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme als Bestandteil des Einfügens nicht erkennbar sei. Eine Verletzung der nachbarlichen Rechte liege nicht vor.

Stellplätze waren gemäß § 37 Absatz 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg für die Nutzungsänderung im Erdgeschoss sowie für die Erweiterungen der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss nicht nachzuweisen, da bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau oder Nutzungsänderung eine Abweichung von der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen zuzulassen ist, wenn die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Für die Fenster an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 248/1 (Mannheimer Straße 31) wurde bereits eine Baulast übernommen.

Für die Gaststättenerweiterung waren zwei Stellplätze nachzuweisen. Die erforderliche Stellplatzablösevereinbarung mit der Gemeinde Brühl wurde am 06.10.2014 abgeschlossen.

Geänderte Ausführung

Am 22.07. wurde angezeigt, dass das Bauvorhaben entgegen den genehmigten Plänen ausgeführt wurde. Das Baurechtsamt hat daraufhin Änderungspläne angefordert, die nun zur Beurteilung vorliegen.

Gegenüber den genehmigten Plänen liegen folgende Änderungen vor:

Erdgeschoss:

- Verbreiterung des Treppenhauses und somit Verkleinerung des Hofbereiches im Erdgeschoss um 0,85 Meter

Nach Gesprächen mit den Bauherren wurde ersichtlich, dass die Verbreiterung des Treppenhauses aus Gründen der Statik erforderlich war. Daher kann das Einvernehmen zu dieser Maßnahme erteilt werden.

- Zusammenfassung der Pizzeria mit einer Fläche von 46,53 m² und des Gastraums mit einer Fläche von 10,10 m² zu einer Nutzung als Pizzeria mit einer Fläche von 57,69 m²

Dies ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig.

Obergeschoss:

- Errichtung einer Hofüberdachung

Da nach der Errichtung der Hofüberdachung das komplette Grundstück überbaut wäre, sollte das Einvernehmen der Gemeinde Brühl nicht erteilt werden. Zwar ist auch das Nachbargrundstück „Luisenstraße 2“ vollständig überbaut. Jedoch ist das Baugrundstück wesentlich größer als das Grundstück „Luisenstraße 2“.

- Innere Umplanungen in der Grundrissgestaltung (Zusammenfassung des Wohn- und Esszimmers in ein größeres Wohnzimmer, Änderung des Bads zu einem Abstellraum, des Zimmers mit WC zu einem Bad), die aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zu beurteilen sind
- Änderung des Balkons zu einem Teil der Küche
- Erweiterung des Balkons zur Luisenstraße hin

Nach der Erstellung der bisherigen Vorlage wurde durch Gespräche mit dem Architekten und den Bauherren sowie einer Inaugenscheinnahme durch das Ortsbauamt herausgefunden, dass die beiden letztgenannten Punkte eine Angleichung an das Nachbargrundstück „Luisenstraße 2“ bedeuten. Das Einvernehmen zu diesen Punkten kann daher erteilt werden.

Die Eigentümer des Gebäudes „Luisenstraße 2“ haben die Änderung des Balkons zu einem Teil der Küche sowie die Erweiterung des Balkons zur Luisenstraße mündlich moniert, jedoch noch keine schriftlichen Einwendungen eingelegt. Zudem weist das Gebäude „Luisenstraße 2“ ebenfalls einen Balkon sowie ein der Küche vergleichbares Zimmer an der Grenze zum Baugrundstück auf.

Dachgeschoss:

- Innere Umplanungen, die aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zu beurteilen sind
- Errichtung einer Loggia statt einer Dachgaube
Dies ist baurechtlich zulässig.

Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss befindet sich bereits in den am 28.10.2014 genehmigten Plänen. Die dort eingezeichnete zweite Treppe im Ober- und Dachgeschoss stellt keine Verbindungstreppe vom Ober- ins Dachgeschoss dar, sondern eine Treppe mit sieben Stufen von der jeweils restlichen Wohnung im Ober- und Dachgeschoss ins jeweilige durch das in den damaligen Plänen noch eingezeichnete Zwischengeschoss erhöhte Wohnzimmer. Dieses Zwischengeschoss wurde inzwischen entfernt, so dass die Wohnzimmer gegenüber der jeweils restlichen Wohnung nicht mehr erhöht sind, so dass die Treppen nicht mehr erforderlich sind.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Michael Till eröffnet die Diskussionsrunde und signalisiert, dass sich die Hälfte seiner Fraktionsmitglieder dem Beschlussvorschlag der Verwaltung anschließt, die andere Hälfte sich jedoch gegen den Abbruch des Balkons ausspricht.

Gemeinderat Roland Schnepf glaubt nicht daran, dass das Baurechtsamt einem Abriss zustimmt. Allerdings sollte die Genehmigungsbehörde im vorliegenden Falle die Ordnungswidrigkeit der Bauherren mit einer Strafe belegen. Er signalisiert die Zustimmung seiner Fraktion zum Verwaltungsvorschlag.

Für Gemeinderat Werner Fuchs ist die Bebauung an dieser Stelle bei der Einfahrt in die Luisenstraße nach wie vor zu massiv. Zudem werde das dortige Problem durch das Bauvorhaben noch vergrößert. Er kann sich aber nicht vorstellen, dass einem Abriss entsprochen wird.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass man dann aber auch gleich die Zustimmung zum Bauvorhaben erteilen könne.

Gemeinderat Klaus Tribskorn meldet sich zu Wort und stellt drei Fragen an die Verwaltung. Zum einen hätte er gerne die Definition gewusst, was mit der Formulierung „Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ gemeint sei. Zum anderen interessiert ihn, wo die zwei ursprünglich geforderten Stellplätze nachgewiesen und umgesetzt worden seien und ob das Geld geflossen ist. Sein dritter Einwand zielt in die Richtung, dass er sich nicht wundert, dass es nur mündliche Monierungen der Nachbarn gäbe, wenn schriftliche Einwendungen der Nachbarn fast immer durch das Baurechtsamt abgewiesen werden.

Ortsbaumeister Reiner Haas nimmt Stellung zur ersten Frage und wird die Definition „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ Gemeinderat Klaus Tribskorn zukommen lassen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck greift die zweite Frage auf und teilt mit, dass die Stellplätze abgelöst seien und diese beim Parkplatz am Lindenplatz „quasi ersatzweise“ erstellt wurden.

Gemeinderat Wolfram Gothe appelliert an eine großzügige Entscheidung des Rates und bittet von einem Abriss abzusehen.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz sieht sich nicht imstande, den Änderungen zuzustimmen und würde gerne dem Baurechtsamt die Entscheidung übertragen. Sie stellt daher den Antrag, alle Änderungen des jetzigen, zweiten Bauantrages abzulehnen, was mehrheitlich (1 x Ja, 8 x Nein, 4 x Enthaltungen) nicht die Zustimmung findet.

Dem zweiten Vorschlag der Herren Gemeinderäte Wolfram Gothe und Christian Mildenerger, das Einvernehmen zu allen Änderungen zu erteilen, wird ebenfalls nicht entsprochen (2 x Ja, 11 x Nein).

TOP: 4 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck gibt bekannt, dass die Verwaltung eine E-Mail vom heutigen Tage, 12.10.2015 um 18.03 Uhr erreicht habe, wonach die BRN-Busfahrer ab Dienstag, den 13.10.2015 in einen Streik gehen. Näheres sei allerdings nicht bekannt gegeben worden, es sei aber nicht bekannt, wo gestreikt werde.

TOP: 5 öffentlich Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Diskussionsbeitrag:

5.1 Bauen ohne Baugenehmigung/Geschwindigkeitsbeschränkungen an Kindergärten

Gemeinderätin Claudia Stauffer stört es insbesondere auch nach der heutigen ATU-Sitzung, dass häufig einfach ohne eine Baugenehmigung gebaut wird. Sie interessiert daher auch, ob dies im Ortsgebiet stichprobenhaft überprüft wird (z.B. Wanderweg in Rohrhof).

Ferner weist sie auf die stattgefundene Verkehrsministerkonferenz hin und bittet in diesem Zusammenhang die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h bei Kindergärten (z.B. Nibelungenstraße) einzufordern.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass der Eingang des Gemeindekindergartens in der Römerstraße liegt und nicht in der Nibelungenstraße. In der Nibelungenstraße sind durch die Vorfahrtsregelungen und die Bedarfsampeln die Geschwindigkeiten sowieso schon reduziert worden. Wenn man dort mit Tempo 30 km/h liebäugelt, müsse man dann aber auch die Straße „Am Schrankenbuckel“ in Erwägung ziehen. Er sagt zu, dass zu dem Thema Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Tempo 30 km/h nochmals die Ergebnisse der Fahrzeugmessungen an den Gemeinderat ausgegeben werden sollen.

Zum Thema „Bauen ohne Baugenehmigung“ hat Bürgermeister Dr. Ralf Göck auf

einen Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt vor ca. 5 Jahren verwiesen, wonach Gartenhäuser im Außenbereich entsprechend von der Verwaltung durch regelmäßige Kontrollen überprüft werden und Begehungen stattgefunden haben. Am Ende seien keine Abrissverfügungen beantragt worden. Es wurde aber auch klar zum Ausdruck gebracht, dass ein Architekt bzw. ein Bauleiter die Verantwortung über ein Bauvorhaben und ordnungsgemäßes Bauen habe.

5.2 Geschwindigkeitsreduzierung am Nettomarkt in Rohrhof

Gemeinderat Jürgen Meyer findet, dass am Netto-Markt in der Rheinauer Straße in Rohrhof zu schnell gefahren werde und insbesondere ältere Menschen mit Rollator dort gefährdet seien.

Gemeinderat Michael Till weist darauf hin, dass bereits Gemeinderat Wolfgang Reffert einen ähnlichen Antrag an dieser Stelle vorgebracht hat.

Nach Mitteilung von Bürgermeister Dr. Ralf Göck wurde die Querungshilfe seinerzeit aber abgelehnt.

5.3 Reparaturarbeiten im Hallenbad Brühl

Gemeinderat Hans Zelt interessiert, welche Reparaturarbeiten die Eröffnung des Hallenbades verzögert haben.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass das Hallenbad 2-3 Tage nach der Eröffnung wieder schließen musste. Grund hierfür waren scharfkantige Fliesen auf dem Beckenboden, die zu Verletzungen hätten führen können. In diesem Zusammenhang musste das Wasser abgelassen werden, bevor die ca. 10 m² Fliesen repariert werden konnten. Zwischenzeitlich sei der Badebetrieb wieder hergestellt.

5.4 Insolvenzverfahren Firma GeoEnergy

Gemeinderat Klaus Tribskorn fragt nach dem Sachstand im Insolvenzverfahren.

Laut Bürgermeister Dr. Ralf Göck liegen keine neuen Erkenntnisse vor, der Pachtzins zum 01.10.2015 sei jedoch an die Gemeinde gezahlt worden.

5.5 Säuberung des hinteren Teil des Messplatzes nach der Straßenkerwe

Gemeinderat Bernd Kieser bittet den hinteren Teil des Messplatzes nach der Straßenkerwe noch durch einen Kehrdienst säubern zu lassen, da dort noch viele Glasscherben liegen würden.

TOP: 6 öffentlich

Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Diskussionsbeitrag:

6.1 Aktuelles Bauvorhaben „Mannheimer Straße 29“

Herr Montag aus der Luisenstr. 2 sieht erst mit der Eröffnung der Pizzeria in der Mannheimer Straße 29 und der jetzigen Baustelle ein Parkplatzproblem an der Ecke zur Luisenstraße. Der unmittelbare Nachbar bemängelt nachhaltig die Vorgehensweise der Bauherren, erst zu bauen und dann die Genehmigung einzuholen als den falschen Weg. Für ihn sind die einschneidenden Änderungen im Bauvorhaben inzwischen

dramatisch. Die Sicherung der Baustelle hält er ebenfalls für bedenklich.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt zu, dass die Sicherung der Baustelle überprüft und aufgeräumt werden soll.