

# 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, 25.01.2016, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19.35 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  
Frau Dr. Eva Gredel  
Herr Christian Mildenberger  
Herr Uwe Schmitt

## **SPD**

Herr Jürgen Meyer  
Frau Gabriele Rösch  
Herr Hans Zelt

Vertretung für Herrn Roland Schnepf

## **JL**

Herr Maurizio Teske

## **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 Wolfram Gothe  
Herr Reiner Haas  
Herr Hans Hufnagel  
Herr Bernd Kieser  
Herr Holger Koger  
Herr Chris Oelsner  
Herr Wolfgang Reffert  
Frau Claudia Stauffer  
Herr Christian Stohl  
Herr Michael Till

nur bei TOP 1 nicht öffentlich anwesend

**Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

**Abwesend**

**SPD**

Herr Roland Schnepf

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 13.01.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 22.01.2016 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**

**Nachträglicher Antrag auf Baugenehmigung**

**Erweiterung und Umbau eines Wohnhauses mit Nebengebäuden**

**Baugrundstück: Flst. Nr. 2165, Lessingstraße 5**

2016-0257

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird nach §§ 34, 36 Bausetzbuch nicht erteilt.

Die Stellplätze müssen mit gängigen Fahrzeugen anfahrbar sein.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	3
Enthaltungen	0

Bauherrin: ImmoVent AG, Mannheim

Beantragt wird auf Aufforderung des Baurechtsamtes eine Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Nach § 34 Baugesetzbuch ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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 1955 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1973 und 1988 erweitert. Das bisher lediglich als Zweifamilienhaus mit Verkaufsraum genehmigte Wohngebäude soll künftig als Fünffamilienhaus genutzt werden.

Nach den zunächst eingereichten Plänen waren folgende Umbaumaßnahmen geplant, die zum Teil bereits vor Antragstellung begonnen bzw. durchgeführt worden waren.

#### **Kellergeschoss:**

1. Durch die Umnutzung von Kellerräumen und des Heizraums soll eine zusätzliche Wohnung entstehen.
2. Der Keller ist ohne Genehmigung durch die Neuerrichtung weiterer Kellerräumen bis an die Grenze zum Grundstück Flurstück Nr. 2164 (Lessingstraße 3) erweitert worden.

Da durch die Umnutzung in Wohnraum die Grundfläche des Kellers nicht vergrößert wird, die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden und die neu errichteten Kellerräume aufgrund ihrer Lage unterhalb der Einfahrt von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind, wurde das Einvernehmen zu diesen beiden Punkten in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.09.2015 erteilt.

#### **Erdgeschoss:**

3. Der an der Grenze zum Nachbargebäude „Lessingstraße 7“ befindliche und 1988 genehmigte „Wintergarten“ mit einer Grundfläche von 25,65 m<sup>2</sup> soll künftig Bestandteil des Wohn- und Esszimmers sein.
4. Im Anschluss an dieses Wohn- und Esszimmer auf der Gartenseite ist die Errichtung einer auf Garagen befindlichen Dachterrasse mit einer Grundfläche von 20,43 m<sup>2</sup> geplant.
5. Der genehmigte Verkaufsraum soll in eine weitere Wohneinheit umgenutzt werden.
6. Auf der Straßenseite soll eine Terrasse mit einer Grundfläche von 8,00 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Da der Wintergarten bisher schon als Wohnraum nutzbar war und die Umnutzung des Verkaufsraums in eine weitere Wohneinheit gemäß § 50 Absatz 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei ist, wurde das Einvernehmen zu den Punkten 3 bis 5 erteilt.

Zur Terrasse oberhalb der vier Garagen auf dem hinteren Grundstücksteil wurde das Einvernehmen der Gemeinde Brühl in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.09.2015 versagt mit der Begründung, dass es sich nicht in die nähere Umgebung einfüge, da sich keine vergleichbaren Fälle einer Dachterrassennutzung in dieser Grundstückstiefe befinden.

#### **Obergeschoss:**

7. Die Terrasse mit einer Grundfläche von 26,56 m<sup>2</sup> soll zu einer überdachten Loggia umgenutzt werden.

8. Es wurde ein Anbau mit einer Grundfläche von 62,89 m<sup>2</sup>, der als Schlafzimmer und Ankleide sowie als Teil des Wohnzimmers genutzt wird, errichtet.

Gegen die Umnutzung der Terrasse zu einer überdachten Loggia bestanden keine Bedenken. Am Standort des Anbaus im Obergeschoss ist derzeit nur eine Dachterrasse genehmigt. Der Anbau befindet sich zwar in den im Jahre 1988 eingereichten und genehmigten Plänen und besteht folglich seit mindestens 1988. Genehmigt wurde 1988 jedoch explizit nur der Wintergarten im Erdgeschoss. Das Einvernehmen zu diesen beiden Punkten wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.09.2015 erteilt.

#### **Dachgeschoss:**

9. Im Dachgeschoss soll eine neue Wohneinheit entstehen.

Auch gegen diese neue Wohneinheit bestanden keine Bedenken, da die erforderlichen Stellplätze hierfür auf dem Grundstück nachgewiesen werden und die Anzahl der Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich nicht entscheidend für das Einfügen in die nähere Umgebung ist, sondern u.a. die Kubatur des Gebäudes. Diese wird durch die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss nicht tangiert. Die Fläche der Stellplätze und der Zufahrt zu den Stellplätzen war bisher schon versiegelt.

#### **Weitere neue Anlagen:**

10. Es soll ein gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlicher Kinderspielplatzes errichtet werden.
11. Auf dem hinteren Grundstücksteil besteht angrenzend an die Grundstücke „Lessingstraße 7“ und „Voßstraße 8“ ein ungenehmigtes Nebengebäude mit einer Grundfläche von 32,83 m<sup>2</sup> und einer Höhe von bis zu 4,40 Meter.

Dieses Nebengebäude sollte im Obergeschoss als Abstellraum und im Erdgeschoss als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen und Fahrräder, die nach § 35 Absatz 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erforderlich ist, verwendet werden. Da sich in der näheren Umgebung keine vergleichbaren Nebengebäude in dieser Grundstückstiefe befinden, wurde beschlossen, das Einvernehmen nur zu erteilen, wenn dieses Nebengebäude eingeschossig ist und nur zu den nach § 35 Absatz 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Zwecken genutzt wird.

12. An der Grenze zu den Grundstücken „Lessingstraße 3“ und „Voßstraße 6“ war die Errichtung eines „Schuppens“ geplant.

Da das Grundstück bereits sehr stark überbaut ist, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 14.09.2015 beschlossen, das Einvernehmen zu diesem Punkt nicht zu erteilen.

13. An der Grenze zum Grundstück „Lessingstraße 5a“ wurden vier Garagen errichtet.

Die Länge dieser vier und der im Anschluss daran befindlichen bereits genehmigten beiden Garagen beträgt insgesamt ca. 18,00 Meter. Die vier Garagen befinden sich

zwar in den im Jahre 1988 eingereichten und genehmigten Plänen. Gemäß Baugenehmigung wurde jedoch nur der Wintergarten im Erdgeschoss genehmigt. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt gelten die vier Garagen damit als nicht genehmigt. Allerdings befindet sich auch auf dem Grundstück „Lessingstraße 7“ eine vergleichbare Garagenzeile. Es wurde allerdings darauf hingewiesen, dass eine ausdrückliche Zustimmung der Angrenzer zu diesen Garagen erforderlich ist.

14. Neben den vier Garagen sollte ein überdachter Stellplatz errichtet werden.

Die Überdachung sollte auch als Zugang von der Terrasse im Erdgeschoss zu dem im Obergeschoss des Nebengebäudes an der hinteren Grundstücksgrenze geplanten Abstellraumes dienen. Um die Grenzbebauung an dieser Stelle abzuschließen, wurde das Einvernehmen zur Überdachung des Stellplatzes nicht erteilt.

Anzumerken ist, dass bereits bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Jahr 1988 für den Wintergarten beschlossen wurde, dass einer weiteren Bebauung des Grundstücks nicht zugestimmt wird.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 17.08.2015 wurde beschlossen, das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Bauvorhaben nach §§ 34, 36 Baugesetzbuch zu versagen und eine Vor-Ort-Besichtigung durchzuführen. Nach deren Durchführung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.09.2015 beschlossen, das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zu der auf den Garagen befindliche Dachterrasse (4.), zum Schuppen an der Grenze zum Grundstück „Lessingstraße 3“ (12.) sowie zur Errichtung der Überdachung des Stellplatzes vor dem Nebengebäude an der hinteren Grundstücksgrenze (14.) zu versagen. Zum bestehenden Nebengebäude an der hinteren Grenze zum Grundstück „Lessingstraße 7“ (11.) wurde das Einvernehmen nur unter den Bedingungen erteilt, dass dieses Nebengebäude eingeschossig ist und nur zur Nutzung nach § 35 Absatz 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (Fläche zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen) verwendet wird. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass bezüglich der neu beantragten Garagen eine Zustimmungserklärung der Nachbarn zu übernehmen ist.

Inzwischen fanden, zum Teil vor Ort, Gespräche zwischen dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises und den Bauherren statt. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat mitgeteilt, dass das Bauvorhaben im Falle einer ausdrücklichen Zustimmung der betroffenen Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 2166 (Lessingstraße 7) bezüglich der Garagen und der auf den Garagen befindlichen Dachterrasse genehmigungsfähig ist. Diese Zustimmungserklärung wurde am 07.01.2016 bei der Gemeinde Brühl ebenso eingereicht wie geänderte Bauzeichnungen.

In diesen Bauzeichnungen wurde der Mehrzahl der Punkte, zu denen das Einvernehmen der Gemeinde Brühl in der Sitzung vom 14.09.2015 nicht erteilt wurde, entsprochen. So wird auf den Schuppen an der Grenze zum Grundstück „Lessingstraße 3“ (12.), auf die Überdachung des Stellplatzes vor dem Nebengebäude an der hinteren Grundstücksgrenze (14.) sowie auf das zweite Geschoss dieses Nebengebäudes verzichtet. Am Standort des Schuppens soll eine nach § 35 Absatz 4 Nr. 2 erforderliche Fläche zum Wäschetrocknen entstehen. Hierzu kann das Einvernehmen der Gemeinde Brühl erteilt werden. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass diese Fläche begrünt werden soll, worauf allerdings kein Anspruch der Gemeinde Brühl besteht.

Lediglich die auf den Garagen an der Grenze zum Grundstück „Lessingstraße 7“ befindliche Dachterrasse, zu der das Einvernehmen der Gemeinde Brühl versagt wurde, wird weiterhin beantragt. Allerdings liegt hierfür inzwischen eine Zustimmungserklärung der Angrenzer vor.

Die Gemeinde Brühl wurde vom Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises um Stellungnahme zu den geänderten Bauzeichnungen und insbesondere zur Erteilung des Einvernehmens bezüglich der auf den Garagen befindlichen Dachterrasse unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit eingegangenen Zustimmungserklärung der Angrenzer gebeten.

### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass bei der erfolgten Ortsbegehung festgestellt worden sei, dass nur soweit mitgegangen werden könne, wie die Nachbarn zustimmen. Nun liege die Zustimmungserklärung zur Nutzung des Daches der Garagen als Dachterrasse vor und der Ausschuss für Technik und Umwelt der Gemeinde Brühl habe erneut über die Erteilung des Einvernehmens zu entscheiden.

Ortsbaumeister Reiner Haas erläutert, dass die Bauherren auf alle Forderungen des letzten Beschlusses des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.09.2015 bezüglich des Abbruches des Schuppens, des zweiten Geschosses des rückwärtigen Nebengebäudes sowie der Überdachung eines Stellplatzes eingegangen seien. Nur das Dach der rückwärtig bestehenden Garagen sei weiterhin als Dachterrasse geplant. Hierfür liege inzwischen allerdings eine Zustimmungserklärung der Angrenzer vor, weshalb vom Ausschuss für Technik und Umwelt erneut darüber zu entscheiden sei.

Gemeinderat Hans Faulhaber weist darauf hin, dass die CDU-Fraktion „große Bauchschmerzen“ bezüglich der Erteilung des Einvernehmens für dieses Bauvorhaben habe. Es sei widerrechtlich ein Umbau erfolgt und die geänderten Pläne seien lediglich ein „Tropfen auf den heißen Stein“. Er sieht ein großes Problem in der Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem hinteren Grundstücksteil. Die Möglichkeit dieser Zufahrt solle noch geklärt werden. Er weist auf den Parkdruck in der Lessingstraße hin. Zudem spricht er sich gegen die Erteilung des Einvernehmens zur Dachterrasse aus.

Gemeinderat Hans Zelt sieht den Begriff „Bauchweh“ als treffend an und bestätigt den Parkdruck in der Lessingstraße. Die auf dem Plan existierenden Stellplätze müssten daher auch tatsächlich hergestellt werden und anfahrbar sein. Zur Dachterrasse könne er zustimmen, sofern die Nachbarn zustimmen.

Auch Gemeinderätin Heidi Sennwitz sieht das Bauvorhaben als zu massiv an und befürchtet, dass die Stellplätze nicht hergestellt werden. Die Freien Wähler könnten daher dem Bauvorhaben nicht zustimmen.

Gemeinderat Peter Frank erläutert, dass die Grüne Liste Brühl dem Bauvorhaben ebenfalls weiterhin nicht zustimme. Es solle am Status der Baugenehmigung aus dem Jahre 1988 festgehalten werden. Dies sei auch im Sinne der Käufer der Wohnungen, da ihnen durch die Ablehnung des Bauvorhabens der Weg für Schadensersatzforderungen offen gehalten werde. Zudem sei es ein schlechtes Signal, wenn ungenehmigt gebaut werden könne und eine nachträgliche Genehmigung erfolge.

Gemeinderat Maurizio Teske ist der Ansicht, dass solch eine Überschreitung der möglichen

Bebauung in der dortigen Umgebung nicht zu tolerieren sei. Auch er hält die Stellplätze für nicht anfahrbar, was eine Belastung für die dortige Parksituation bedeute. Daher solle die Auflage erteilt werden, die Rampe so umzugestalten, dass die Stellplätze nutzbar sind. Zudem müsse den jetzigen Wohnungseigentümern entgegengekommen werden.

Ortsbaumeister Haas erläutert, dass die Befahrbarkeit der Rampe ohnehin gewährleistet sein müsse.

Gemeinderat Werner Fuchs schließt sich der Meinung an, dass die Gemeinderäte „nicht immer mitmachen“ können. Es werde sich immer weniger an Baugenehmigungen gehalten bzw. ohne Baugenehmigung gebaut. Nun solle das Zeichen gesetzt werden „So geht es nicht weiter“. Zudem solle die Entscheidung des Baurechtsamtes den Gemeinderäten mitgeteilt werden.

Bürgermeister Dr. Göck plädiert für die Aufnahme der Bedenken der Befahrbarkeit in den Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt.

**TOP: 2 öffentlich**  
**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen**  
**Baugrundstück: Silcherstraße 17, Flst. Nr. 2016**  
2016-0259

**Beschluss:**

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

Es soll Gespräche zwischen den Beteiligten im Ortsbauamt der Gemeinde Brühl geben, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	13
dagegen	1
Enthaltungen	0

Bauherren: Bauherrengemeinschaft Silcherstraße 17, vertr. durch Wolfgang Naujokat-von Au, Sinsheim

Auf dem Grundstück „Silcherstraße 17“ (Flst. Nr. 2016) wird eine Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sieben Stellplätzen und einer Garage beantragt. Im vorderen Gebäude sind drei Wohneinheiten geplant, im Anbau sollen im Erdgeschoss die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstellräume für Fahrräder und im Obergeschoss eine weitere Wohneinheit entstehen.

Die Grundfläche des vorderen Gebäudes beträgt 125,93 m<sup>2</sup>, die Fläche des Anbaus im Obergeschoss 101,54 m<sup>2</sup>. Die Traufhöhe des vorderen Gebäudes, das ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° aufweist, beträgt 7,07 Meter, die Firsthöhe 10,42 Meter, die Höhe des Anbaus mit einem Pultdach 5,54 bis 6,12 Meter. Auf der Straßenseite ist eine

Gaube mit einer Breite von 3,10 Meter geplant, auf der Gartenseite eine Gaube mit einer Breite von 6,00 Meter. Die Breite und Länge der Balkone im Ober- und Dachgeschoss sowie der Terrasse im Erdgeschoss auf der Gartenseite beträgt jeweils 2,50 Meter.

Zudem sind auf dem hinteren Grundstücksteil der gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderliche Kinderspielplatz mit einer Fläche von 30,00 m<sup>2</sup>, ein Balkon mit einer Grundfläche von 13,19 m<sup>2</sup> sowie sieben Stellplätze, davon vier an der Grenze zum Grundstück „Anton-Bruckner-Straße 27“ (Flst. Nr. 2018) geplant.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach § 34 Baugesetzbuch 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 und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Das Bauvorhaben ist bezüglich Trauf- und Firsthöhe sowie überbauter Grundstücksfläche mit dem gemeindeeigenen direkt gegenüber befindlichen Gebäude „Anton-Bruckner-Straße 29“ mit dreizehn Stellplätzen, das eine Traufhöhe von 6,95 Meter und eine Firsthöhe von 10,74 Meter und bei einer Grundstücksfläche von 571,00 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 231,50 m<sup>2</sup> aufweist, vergleichbar. Ebenso kann zum Vergleich bezüglich der Trauf- und Firsthöhe das Gebäude „Silcherstraße 15“ (Traufhöhe: 6,87 Meter, Firsthöhe: 10,02 Meter) herangezogen werden.

Die Gebäudetiefe und die Bautiefe sind mit 27,00 Meter bzw. 30,50 Meter sehr hoch. Allerdings erklärt sich dies durch den Anbau, der auf einer Länge von zusätzlichen 15,50 Meter nur eine Breite von 5,99 Meter aufweist. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 40,00 Meter und einer Grundstücksbreite von ca. 14,00 Meter sind die Gebäude- sowie die Bautiefe städtebaulich vertretbar, zumal sich direkt angrenzend an den geplanten zweigeschossigen Anbau auf dem Grundstück „Silcherstraße 15“ ebenfalls ein Wohnhaus befindet, auch wenn die Höhe dieses eingeschossigen Anbaus nur bis zu 5,19 Meter beträgt. Die Mehrhöhe ist jedoch städtebaulich vertretbar. Zudem wurde mit dem Bauherrn vereinbart, dass eine Angleichung gemäß den Plänen im Anhang durchgeführt werden soll. Bezüglich der Bautiefe des vorderen Hauptgebäudes sind auch die Grundstücke „Silcherstraße 13 und 13a“ vergleichbar, deren Bautiefe 12,00 Meter beträgt.

Voraussetzung für die gemäß § 34 Baugesetzbuch geforderte Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein nach objektiven Durchschnittskriterien zu beurteilendes Mindestmaß an Wohnruhe, Erholungsbedürfnis und ungestörtem Schlaf sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen. Die Grundflächenzahl des Hauptgebäudes inklusive der Fläche unterhalb der Balkone, die 0,44 beträgt, spricht dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Durch die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Nebenanlagen (Fahrradabstellräume) und Stellplätze entsteht jedoch insgesamt eine massive Bebauung des Grundstücks. Daher sollte über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde Brühl zu diesem Anbau nochmals nachgedacht werden. Für die Erteilung des Einvernehmens spricht, dass sich auf dem benachbarten Grundstück bereits ein Anbau mit identischer Bautiefe und vergleichbarer Firsthöhe befindet. Die geplante Bebauung fiel ohne den Anbau jedoch wesentlich weniger massiv aus, zumal zwei Stellplätze entfallen könnten.

Es liegen massive Nachbareinwendungen vor (Anhang). Aufgrund dieser Nachbareinwendungen erfolgten Umplanungen. Um den durch die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen unterhalb des Anbaus entstehenden „Tunneleffekt“ zu mildern, sind nun als



Abstellmöglichkeit für Fahrräder statt geschlossenen Räumen Holz- oder Metallgitter mit einer Höhe von 2,00 Meter geplant und statt der Garage ein weiterer Stellplatz. Zudem soll der Anbau in der Höhe an das benachbarte Gebäude (Noller/Dobrotka, Silcherstraße 15) angepasst werden, indem der First dieses benachbarten Anbaus aufgegriffen und weitergeführt wird.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat zu entscheiden, ob diese Anpassung akzeptiert werden kann oder durch den kompletten Wegfall des Anbaus (und damit einer Wohnung sowie zweier Stellplätze) eine verträglichere Bebauung ermöglicht werden soll.

### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Göck erläutert den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Salomonisch solle auf einen Anbau verzichtet werden. In diesem Fall würden auch weniger Stellplätze entstehen. Diese Lösung sei verträglicher als die vorherigen Planungen mit Anbau.

Gemeinderätin Dr. Eva Gredel weist darauf hin, dass der Ausschuss für Technik und Umwelt vor Ort gewesen sei, um die Beteiligten zusammenzubringen und um die Situation vor Ort anzuschauen. Fazit der Vor-Ort-Besichtigung sei gewesen, dass die Nachbarn und die Bauherren sich nochmals bezüglich des Bauantrags zusammensetzen sollen. Eventuell sei eine Anordnung der Stellplätze entlang der Straße auch vorzuziehen. Zudem solle die Bauflucht des Hauptgebäudes mit dem Nachbargebäude übereinstimmen. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung würde weder dem Bauherrn noch den Nachbarn gefallen. Zudem möchte sie wissen, wie das Baurechtsamt das Bauvorhaben sieht.

Bürgermeister Dr. Göck erklärt, dass dann das Einvernehmen versagt werden müsse. Denn nach Fristablauf gelte das Einvernehmen der Gemeinde Brühl als erteilt. Eine einvernehmliche Lösung zwischen dem Bauherrn und den Nachbarn hält er jedoch nicht für machbar.

Gemeinderat Hans Zelt erläutert, dass der Zuschnitt des Grundstücks schwierig sei, auf dem Nachbargrundstück jedoch bereits eine rückwärtige Grenzbebauung bestehe. Die Situation bei der Ortsbegehung sei schwierig gewesen, da es keine Gemeinsamkeiten zwischen den Beteiligten gegeben habe. Er hält das Bauvorhaben für genehmigungsfähig, da es dort bereits eine vergleichbare Randbebauung und Gebäude mit einer vergleichbaren Höhe gebe.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz fordert ein Gespräch zwischen allen Beteiligten.

Gemeinderat Klaus Triebkorn fordert, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch einfügen müsse und ein Vergleich mit dem Gebäude „Anton-Bruckner-Straße 29“ nicht möglich sei, da sich dieses an den Verhältnissen in der Beethovenstraße orientiere. Dort herrschten andere Verhältnisse als in der Silcherstraße. Er spricht sich gegen den „Tunnelbau“ und die Bebauung auf dem hinteren Grundstücksteil aus. Die Gemeinde Brühl könne sich eine Änderung in der Beurteilung vorbehalten und anders als beim benachbarten Anbau, der bereits mehr als 50 Jahre alt sei, entscheiden. Zudem fordert er die Einhaltung der vorderen und der hinteren Bauflucht.

Gemeinderat Maurizio Teske erinnert daran, dass die Anzahl von vier Wohnungen aus finanziellem Interesse des Bauherrn entstehen sollte. Er spricht sich dafür aus, dass die Beteiligten selbst Kompromisse finden sollen.

Gemeinderat Hans Faulhaber teilt mit, dass die Ortsbegehung sehr wichtig gewesen sei. Die

dortigen Verhältnisse seien für vier Wohnungen nicht geschaffen. Es müssten Umplanungen erfolgen, damit auf dem vorderen Grundstücksteil drei Wohnungen geschaffen werden könnten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck spricht sich ebenfalls für Gespräche zwischen den Beteiligten aus.

**TOP: 3 öffentlich**  
**Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage**  
**Baugrundstück: Flst. Nr. 4633, Pfalzstr. 5**  
2015-0250

**Beschluss:**

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

Den Befreiungen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	14
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Cholewa Melanie und Christian, Rietburgstr. 4 a, 68199 Mannheim

Die Eheleute Cholewa planen im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses (Satteldach; Dachneigung: 25°; Firsthöhe: 6,51 m; Traufhöhe: 3,64 m bzw. 4,20 m) mit Carport (Größe: ca. 4,5 m x 5,7 m, Satteldach) und Garage (5m x 3,21 m, Satteldach).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grenzhöfer Wegäcker“ vom 24.01.1997 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Für das Bauvorhaben ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für folgende Punkte gestellt worden:

- 1. Änderung der Dachform vom Zeltdach auf Satteldach** unter Berücksichtigung der Dachneigung von 25° und einer Traufhöhe ab Gelände von 4,20 m
- 2. Verschiebung des Baufensters um 1,20 m** in Richtung des Carports, damit es möglich ist, statt eines Stellplatzes links vom Haus eine Garage zu erstellen.

Bei der Prüfung des Bauvorhabens sind folgende weitere Ausnahmen aufgefallen und von Bedeutung:

- 3. Überschreitung der vorderen Baulinie** im Bereich des Eingangsbereiches/Flures (1,50 m Tiefe x 3,99 m Breite = 5,99 m<sup>2</sup>)

**4. Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl)** in der Summe des Hauptgebäudes mit Nebengebäuden um 3,2 m<sup>2</sup>.

Für das Bauvorhaben haben vier der insgesamt fünf Angrenzer ihre Zustimmung durch Erklärung erteilt, auch der Eigentümer der Pfalzstraße 7, der sich mit einem Zeltdach an die Vorgaben des B-Plans gehalten hat.

In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung der vielen Häuser mit Satteldach (Punkt Nr. 1) im Bebauungsplangebiet „Grenzhöfer Wegäcker“ und in der näheren Umgebung kann man dem Wunsch der Bauherren knapp 20 Jahre nach dem Inkrafttreten des B-Plans und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung durchaus Rechnung tragen.

Die Verschiebung des Baufensters um 1,20 m in Richtung des Carports (Punkt Nr. 2) ist städtebaulich vertretbar, zumal das Baufenster in seiner Betrachtung nicht voll ausgeschöpft ist.

Die Überschreitung der vorderen Baulinie (Punkt Nr. 3) ist aufgrund der Geringfügigkeit des Vorbaus ebenfalls vertretbar und zulässig.

Die Überschreitung der GRZ (Punkt Nr. 4) um 3,2 m<sup>2</sup> in der Summe des Hauptgebäudes mit Nebengebäuden kann aufgrund der Geringfügigkeit ebenfalls zugelassen werden.

Allerdings sollten aufgrund des Bebauungsplanes folgende Punkte in Verbindung mit dem Bauvorhaben zwingend eingehalten werden:

- der Carport ist mit Rankpflanzen zu begrünen
- der im Vorgarten zu pflanzende Baum ist unter Berücksichtigung der Zufahrten unterzubringen
- die 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie geplante Garage (anstatt 6 Meter lt. B-Plan) ist mit einem elektrischen Garagentor mit Fernbedienung auszustatten, damit der Verkehr in der Pfalzstraße nicht behindert wird.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundlagen der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dies ist hier der Fall.

**TOP: 4 öffentlich**  
**Neubau eines Einfamilienhauses mit Vollunterkellerung und Garage**  
**Baugrundstück: Georg-Christians-Str. 2, Flst. Nr. 5184**  
2015-0251

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	14
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Weht Siegfried und Irene, Leimener Str. 17, 68775 Ketsch

Im Baugenehmigungsverfahren planen die Bauherren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Vollunterkellerung (Wohnfläche: 146,81 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: 113,32 m<sup>2</sup>, Pultdach mit einer Dachneigung von 10°, Wandhöhe: 5,60 bzw. 7,35 Meter) und Garage (Maße: 7,35 x 4,0 Meter, Pultdach mit einer Dachneigung von 15 °) sowie einem Stellplatz auf dem Grundstück Flst.Nr. 5184, Georg-Christians-Str. 2.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schütte-Lanz“ vom 01.08.2014 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die maximal zulässige Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 5,60 Meter. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Geschossigkeit und maximal zulässiger Höhe baulicher Anlagen (WA 3.1 = 8,50 Meter) sind ausnahmsweise bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern abweichende Wandhöhen zulässig. Das Bauvorhaben ist auf einer Seite mit einer Wandhöhe von 7,35 Meter geplant, auf der anderen Seite mit 5,60 Meter. Ein Antrag auf Befreiung wurde nicht gestellt.

Das Dachgeschoss wird mit 75 % nachweislich nicht zu einem Vollgeschoss und die Festsetzungen zu GRZ und GFZ werden nicht überschritten. Somit steht einer abweichenden Wandhöhe von 7,35 Metern und einer Befreiung nichts im Wege.

Ferner liegt ein geringfügiger Teil der geplanten Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup> außerhalb des Baufensters. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Terrassen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben kann erteilt werden, da Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Klaus Triebkorn signalisiert seine Zustimmung zum Bauvorhaben, er kritisiert aber gleichzeitig, dass Ausnahmen im Bebauungsplan zugelassen werden. Man solle bei

der Aufstellung eines Bebauungsplanes künftig auf diese Punkte achten.

Ortsbaumeister Reiner Haas erläutert die Situation und die Möglichkeit, dass man im Bebauungsplan auch Gebäude mit Pult- und Flachdächern zulassen wollte und man in diesem Zusammenhang ausnahmsweise abweichende Wandhöhen eingeräumt habe, da eine Bebauung mit Pultdach sonst nicht möglich gewesen wäre.

**TOP: 5 öffentlich**  
**Antrag auf Baugenehmigung - Neubau eines Mehrfamilienhauses**  
**Baugrundstück: Mannheimer Str. 7, Flst. Nr. 31**  
2016-0256

**Beschluss:**

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

Auf die Festsetzungen A 6 und C des Bebauungsplans „Pflug“ wird hingewiesen.

Bei der Errichtung der Stellplätze sollen Fugenpflastersteine verwendet werden. Ferner soll zum Schutze der Privatsphäre des Nachbarn in der Mannheimer Str. 9 zwischen den Stellplätzen und deren Garten eine Mauer seitens des Bauherrn geplant werden.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	14
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Konstantin Nagel, Eppelheim

Es wird eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sieben Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 31 (Mannheimer Straße 7) beantragt. Das Wohnhaus mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° weist eine Grundfläche von 151,00 m<sup>2</sup>, eine Traufhöhe von 9,34 Meter und eine Firsthöhe von 15,76 Meter auf.

Auf der Vorderseite des Gebäudes ist ein um einen Meter nach vorne versetzter Zwerchgiebel mit Satteldach, einer Firsthöhe von 13,58 Meter und einer Breite von 4,87 Meter geplant, der im Obergeschoss beginnt. Auf der Gartenseite des Gebäudes sollen eine Dachloggia mit einer Breite von 4,93 Meter und je Geschoss zwei Balkonen mit einer Breite von bis zu 3,80 bzw. bis zu 4,60 Meter und einer Länge von 1,50 Meter entstehen, im Erdgeschoss eine Terrasse.

Außerdem sind entlang der Grenze zum Grundstück Flurstück Nr. 30 (Mannheimer Straße 9) 9 Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtlänge von 21,60 Meter, der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgeschriebene überdachte Fahrradabstellplatz mit einer Grundfläche von 30,74 m<sup>2</sup> sowie einer Länge von 5,09 Meter und ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup> geplant. Neben dem überdachten Fahrradabstellplatz sind zum Grundstück

Flurstück Nr. 33 (Mannheimer Straße 1-5) hin zwei weitere Kfz-Stellplätze geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pflug“ von 1984. Das Bauvorhaben ist daher nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Es liegen folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor:

1. Die hintere Baugrenze wird durch das Hauptgebäude auf gesamter Breite um 1,00 Meter und durch die Balkone sowie die Terrasse um weitere 1,50 Meter überschritten. Im Erdgeschoss betragen zusätzliche Überschreitungen durch das teilweise unterhalb der Balkone in den Obergeschossen befindliche Wohnzimmer auf einer Breite von bis zu 4,74 Meter 2,00 Meter und durch die Durchfahrt auf einer Breite von ca. 3,10 Meter 2,50 Meter. Gemäß Bebauungsplan „Pflug“ darf die hintere Baugrenze nur durch untergeordnete Bauteile um einen Meter auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge überschritten werden. Gemäß Lageplan wird die hintere Baugrenze jedoch auch beim angrenzenden Gebäude „Mannheimer Straße 1-5“ durch das Hauptgebäude um 1,00 Meter und durch die Balkone um 1,50 Meter überschritten. Zwar übersteigt beim Gebäude „Mannheimer Straße 1-5“ im Gegensatz zum geplanten Bauvorhaben die Gesamtlänge der Balkone nicht die Hälfte der Gebäudelänge. Allerdings ist angesichts der Gesamtlänge des Grundstücks die geplante Überschreitung der hinteren Baugrenze städtebaulich vertretbar. Da außerdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Pflug“ auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zu dieser Abweichung erteilt werden.
2. Zur Mannheimer Straße hin ist im Bebauungsplan „Pflug“ eine Baulinie festgesetzt. Auf diese muss nach § 23 Absatz 2 Baunutzungsverordnung gebaut werden. Beim geplanten Bauvorhaben ist das Hauptgebäude allerdings um einen Meter nach hinten versetzt. Lediglich der Zwerchgiebel wird auf die Baulinie gebaut. Allerdings entspricht dies gemäß Lageplan dem Gebäude „Mannheimer Straße 1-5“, das ebenfalls zum Großteil einen Meter nach hinten versetzt ist. Daher kann auch hier das Einvernehmen der Gemeinde Brühl erteilt werden.
3. Gemäß Bebauungsplan „Pflug“ sind bei Neubauten an allen Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Verkehrsraum einzusehen sind, der ortstypisch „kleinteilige“ Maßstab von Fassaden zu erhalten, Fenster als stehende Rechtecke (Breite zu Höhe 1:1,2 bis 1:1,5) auszubilden und große Fensterflächen in deutlich gerahmte oder durch Pfeiler unterteilte senkrechte Einzelfenster aufzulösen. Da Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zu dieser Abweichung erteilt werden.

Gemäß Festsetzung A 6 des Bebauungsplans ist vorgeschrieben, dass für alle Aufenthaltsräume, die zur Lärmquelle „Mannheimer Straße“ hin orientiert sind, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind (Schallschutzfenster Klasse IV). Zudem sollen Aufenthaltsräume von Wohnungen gemäß der Festsetzung C (Hinweise) des Bebauungsplans, die auf einem schalltechnischen Gutachten von 1983 beruht, soweit als möglich auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, was hier jedoch nicht möglich ist.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Uwe Schmitt begrüßt das Bauvorhaben in der Mannheimer Straße 7. Allerdings sollten auch die Nachbarn frühzeitig über das Bauvorhaben informiert werden hinsichtlich Regelung der Verkehrsproblematik und der Baustelleneinrichtung. Bezüglich der Baustelleneinrichtung solle eine Frist gesetzt werden. Zudem müsse sichergestellt sein, dass die Stellplätze anfahrbar sind.

Gemeinderat Hans Zelt hat Bedenken wegen der Stellplätze im Hof und ob diese dann dort tatsächlich genutzt werden.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz appelliert ebenfalls zwingend an das Zufahren der Stellplätze.

Gemeinderat Klaus Tribskorn bittet ausdrücklich, bei der Bepflasterung der Stellplätze Fugenpflaster zu verwenden.

Die Verwaltung teilt mit, dass es Einwendungen des Nachbarn in der Mannheimer Str. 9 gibt. Insbesondere wird dabei eine Mauer zwischen den vorgesehenen Stellplätzen und dem Garten der Nachbarn zum Schutze der Privatsphäre begrüßt bzw. gefordert.

**TOP: 6 öffentlich**

**Vergabe Baumpflegearbeiten zur Verkehrssicherung 2015/2016**

2016-0258

**Beschluss:**

Die Baumpflegearbeiten 2015/2016 zur Verkehrssicherung werden für das Los 1 (Gemeindegebiet) an die Firma Baumpflege und Gartengestaltung Goos, Mannheim zum Brutto-Preis von 28.276,78 €, für das Los 2 (Freibad) an die Firma Raimund Heck, Elchesheim-Illingen zum Brutto-Preis von 6.241,55 € vergeben.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	1

**Sachverhalt:**

Die Baumpflegearbeiten zur Verkehrssicherung an Straßen und Wegen in Grünanlagen sowie auf Plätzen und Friedhöfen und dem Freibad umfassen allgemein Kronenpflegeschnitte, Kronensicherungsschnitte, Kronenentlastungen, Totholzentrfernung und die Herstellung des notwendigen Lichtraumprofils sowie Torsoschnitte und Fällungen. Die Pflegemaßnahmen werden jährlich im Spätherbst nach Besichtigung der Bäume durch einen erfahrenen Gärtnermeister festgelegt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt dann im Januar / Februar des darauffolgenden Jahres.

Die Arbeiten an rund 190 Bäumen wurden beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotsabgabe wurden fünf Fachfirmen aufgefordert. Die Arbeiten sind in zwei Lose aufgeteilt. Los 1 umfasst das Gemeindegebiet, Los 2 das Freibad.

Zum Submissionstermin am 14.01.2016 waren 4 Angebote eingegangen. In dem folgenden Preisspiegel sind die Brutto-Angebotssummen für die Lose 1 und 2 in der Reihenfolge der Wertung eingetragen.

<b>Bieter</b>	<b>Los 1</b>
Baumpflege und Gartengestaltung Goos, Mannheim	28.276,78 €
2.	30.565,15 €
3.	32.576,25 €
4.	34.546,89 €

  

<b>Bieter</b>	<b>Los 2</b>
Raimund Heck, Elchesheim Illingen	6.241,55 €
2.	6.339,73 €
3.	6.584,27 €
4.	9.365,30 €

Der günstigste Bieter bei Los 1 ist die Firma Baumpflege und Gartengestaltung Goos aus Mannheim mit 28.276,78 €, der günstigste Bieter bei Los 2 ist die Firma Raimund Heck aus Elchesheim-Illingen mit 6.241,55 €

Die Gesamtsumme von 34.517,55 € entspricht der Kostenschätzung von rund 30.000,00 €

#### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Klaus Tribskorn bemängelt, dass die Baumpflegearbeiten zur Verkehrssicherung nicht so gelaufen seien, wie sich das die Grüne Liste Brühl vorgestellt hat. In diesem Zusammenhang kritisiert er einige Baumfällungen (z.B. Obstbäume in der Kirchenstraße 2) und Neupflanzungen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck interveniert und merkt an, dass die Verkehrssicherungspflicht Vorrang bei Gefahren hat. Ferner weist er zurück, dass die Gemeindeverwaltung falsche Entscheidungen getroffen habe.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass drei Spezialisten vor Ort zum Begutachten der Bäume eingesetzt sind.

Gemeinderat Hans Hufnagel stellt an Herrn Tribskorn die Frage, wie er denn einen Gutachter in seiner Meinung umstimmen wolle.



**TOP: 7 öffentlich  
Informationen durch den Bürgermeister**

**Diskussionsbeitrag:**

- keiner -

**TOP: 8 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**Diskussionsbeitrag:**

- keiner -

**TOP: 9 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

**9.1 Geothermie**

Frau Liebchen will wissen, was der Kompromiss im Rechtsstreit mit der Firma GeoEnergy in der Güteverhandlung gewesen ist. Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet, dass die Firma bzw. der Insolvenzverwalter versuchen weiterzumachen und der Kompromiss sei dann, dass sie das dann zu den Regeln und Bedingungen der Gemeinde Brühl tun.