

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

öffentlich

Über die Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 13.02.2017,  
Beginn: 18:30 Uhr, Ende:18:45 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 Christian Mildenberger

Herr Uwe Schmitt

Vertretung für Frau Dr. Eva Gredel

## **SPD**

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

## **FW**

Herr Werner Fuchs

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

## **GLB**

Frau Ulrike Grüning

## **Sonstige Teilnehmer**

Herr Reiner Haas

Herr Hans Hufnagel

Herr Thomas Kalotai

Herr Bernd Kieser

Herr Holger Koger

Herr Christian Stohl

Herr Michael Till

## **Abwesend**

Herr Maurizio Teske

Frau Dr. Eva Gredel

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 01.02.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 10.02.2017 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**

**Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Taubenweg 5, Flst. Nr. 3212**  
2016-0498

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch unter der Bedingung erteilt, dass der Carport offen gestaltet wird.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Bauherrin: Marihsen Gabriele, Brühl

Frau Marihsen plant die Errichtung eines Carports (aus Stahl, Länge: 5,40 m, Breite: 2,54 m) auf dem Baugrundstück Taubenweg 5 (Flst.Nr. 3212). In diesem Zusammenhang wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gestellt, da sich der geplante Carport außerhalb des Baufensters befindet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingenweg Äcker“ aus dem Jahre 1970. Demnach sind Stellplätze und Garagen für Hausgruppen und Geschosßbauten an dem im Bebauungsplan vermerkten gekennzeichneten Stellen anzulegen bzw. als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

Das Mehrfamilienhaus im Taubenweg 5 ist in Hand einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Bauherrin ist Eigentümerin einer Wohnung und möchte den Carport direkt neben eines mit Datum vom 04.08.1997 (Az.: 97012806/005) genehmigten Doppel-Carports direkt an der Grundstücksgrenze zum Taubenweg platzieren. Der Stellplatz dort ist bereits schon länger vorhanden, formell aber noch nicht genehmigt.

Die Hausverwaltung Taubenweg 1 – 5 hat ihre Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt.

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.

Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung ist der Carport direkt an der Grundstücksgrenze zum 2 m breiten Taubenweg etwas kritisch zu sehen. Daher möchte man dem Bauvorhaben nur zustimmen, wenn der Carport offen gestaltet wird und sich an den bereits vorhandenen Doppel-Carport anpasst.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderätin Ulrike Grüning regt an, dass der geplante Carport so zu gestalten ist wie die beiden anderen Carports.

### **TOP: 2 öffentlich**

#### **Antrag auf Baugenehmigung:**

**I. Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit vormals 15 Seniorenwohnungen in eine Tagespflege-Einrichtung ( für 12 Personen) im Erdgeschoss des Hauses Hauptstr. 28 (Zusammenlegung dreier Wohnungen) innerhalb der Seniorenwohnanlage**

**Hauptstraße 28-32 und**

**II. Errichtung eines Vordaches im Terrassenbereich**

**Baugrundstück: Flst. Nr. 126/3 , Hauptstraße 28.**

2017-0008

#### **Beschluss:**

- I. Die Zustimmung zur Nutzungsänderung (neu: Umnutzung von 3 zusammengefasster Wohnungen zur Tagespflege-Einrichtung) und zur Errichtung eines Vordaches im Terrassenbereich wird gemäß §§ 30, 36 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Bauherr: FWD Hausbau- und Grundstücks Gesellschaft mbH, Dossenheim

Der Bauherr beantragt

- die Nutzungsänderung eines Wohnhauses (bisher 15 Seniorenwohnungen) in eine Tagespflege-Einrichtung (für 12 Personen) im Erdgeschoss (Umnutzung und bauliche Zusammenlegung von 3 Seniorenwohnungen) und
- die Errichtung eines Vordaches im Terrassenbereich für die Tagespflege-Einrichtung

auf dem Grundstück Hauptstr. 28 (Flst.Nr. 126/3).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Hauptstraße – 1.Änderung“ aus dem Jahre 2015.

Die Baugenehmigung zur Wohnanlage Hauptstr. 28 – 32 ist mit Bescheid vom 11.06.2016 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- (Az.: 15010476) erteilt worden. Der Gemeinderat hatte das Einvernehmen in der Sitzung am 23.02.2015 ausgesprochen.

Die nun beantragten Umbaumaßnahmen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Erdgeschoss des Hauses Hauptstr. 28 sollen insgesamt 3 Seniorenwohnungen zu einer Tagespflege-Einrichtung umgebaut und verbunden werden. Die Gemeinschaftseinrichtung ist geplant mit

- einem Flur (9,16 m<sup>2</sup>) im Eingangsbereich (und einem barrierefreien Zugang)
- einem Wohn- und Essraum (50,19 m<sup>2</sup>) mit überdachter Terrasse (23,21 m<sup>2</sup>)
- einem Büro (9,51 m<sup>2</sup>)
- einem Bereich zum Kochen (8,85 m<sup>2</sup>)
- einem Wohn- und Therapiebereich (29,40 m<sup>2</sup>)
- zwei separaten Ruheräumen (23,75 m<sup>2</sup> und 26,87 m<sup>2</sup>)
- drei Dusch- und WC-Räumen und einem behindertengerechten WC
- einem Garderoben- und Vorratsbereich (25,05 m<sup>2</sup>)

und soll durch den Pflegedienst Tribskorn eGmbH in Brühl betrieben werden.

Aufgrund der neuen Stellplatzberechnung des Bauträgers werden mindestens 3 Stellplätze für die Tagespflege benötigt. Durch den Wegfall der Wohnungen und die Gesamtkapazität der Stellplätze in der Anlage sind 3 Stellplätze überzählig. Die 3 überzähligen Stellplätze sind für die Nutzung durch Arzt, mobiler Pflegedienst oder Besucher freizuhalten. Über die Anzahl der Stellplätze entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist gegen die Nutzungsänderung und die im Baufenster geplante Terrassenüberdachung, die die Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert, nichts einzuwenden.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber sieht die Nutzungsänderung von drei Wohnungen in eine Tagespflege-Einrichtung sehr positiv und als Bereicherung für die Bauvorhaben in der Hauptstraße wie auch für Brühl und stimmt im Namen seiner Fraktion zur Umgestaltung zu.

Ebenfalls seine Zustimmung spricht Gemeinderat Roland Schnepf für seine Partei aus wie auch Gemeinderätin Heidi Sennwitz, die die Tagespflege sehr begrüßt.

Gemeinderätin Ulrike Grüning befürwortet das Bauvorhaben ebenfalls und fragt an, ob dort auch Demenzkranke betreut werden können, was von Seiten des anwesenden Pflegedienstes bejaht werden konnte.

#### **TOP: 3 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Promenadenweg 2, Flst. Nr. 1438/1 2017-0007**

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Bauherren: Kirchner Claudia und Holger, Schwegenheim

Die Bauherren beantragen die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse und ein zurück versetztes Dachgeschoss mit Flachdach und zwei Dachterrassen, Traufhöhe: 6,0 m; Gebäudehöhe: 8,80 m) auf dem Grundstück Promenadeweg 2 (Flst.Nr. 1438/1). Für die 4 Wohnungen werden insgesamt 8 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (4 Garagen im vorderen Teil des EG's und 4 Stellplätze vor dem Haus). Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von insgesamt 627 m<sup>2</sup>. Nach den Berechnungen des Lageplanfertigers beläuft sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf ca. 0,4 für das Hauptgebäude, auf ca. 0,68 für das Hauptgebäude mitsamt den Nebenanlagen.

Das Baugrundstück befindet sich allerdings nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass die Berechnungen der GRZ an sich mit in Erwägung gezogen werden können, aber grundlegend in diesem Bereich nicht bindend sind.

Es liegen seitens aller 4 Nachbarn schriftliche Einwendungen gegen das geplante Vorhaben vor. Dabei werden unter anderem folgende Einwände herausgestellt:

- Überdimensionale Größe
- Massive Bebauung (kastenartig), Bauweise
- Beschattung des Nachbargrundstücks
- Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung und Ortsbild ein
- 4-Familienhaus (mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen).

Seitens des Ordnungsamtes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nachweisung der Stellplätze auf dem Grundstück.

In der näheren Umgebung finden sich einige Objekte, die eine ähnliche Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe aufweisen wie das geplante Bauvorhaben. Allerdings sind dies ausschließlich Satteldächer.

Nach den eingegangenen Nachbareinwendungen wurde ein Gespräch mit dem Bauherrn Herrn Kirchner und dem Planer geführt, in der seitens der Gemeindeverwaltung unter Berücksichtigung dieses Aspektes und der massiv geplanten und für dieses Carré untypischen Bauweise eine ablehnende Haltung signalisiert wurde. Allerdings konnten Bauherr und Planer von Planungsänderungen (evtl. Größe, Verkleinerung von 4 auf 3 Wohneinheiten) nicht überzeugt werden, sodass der Bauantrag zur Entscheidung kommen soll. Es bleibt noch zu erwähnen, dass die Gemeindeverwaltung vor Eingang des Bauantrages leider keine Einsichtnahme in die Planungsunterlagen hatte, ob sich das geplante Bauvorhaben in eine Umgebungsbebauung anpassen könne.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für das Einfügen eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB kommt es im Hinblick auf die Anzahl der Vollgeschosse auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben nicht der Eigenart der näheren Umgebung an.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber äußert seine Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben wie die Verwaltung auch und stimmt dem Verwaltungsvorschlag im Namen seiner Partei zu.

Für Gemeinderätin Gabriele Rösch fügt sich das geplante, massive Objekt in der engen Einbahnstraße „Promenadenweg“ nicht ein.

Gemeinderat Werner Fuchs hebt auf die vorliegenden Nachbareinwendungen ab und zeigt sich mit der geplanten Bauart nicht einverstanden. Für ihn wäre ein Satteldach wünschenswert.

Gemeinderätin Ulrike Grüning empfindet das Bauvorhaben als zu massiv und hebt hervor, dass man auf die Nachbareinwendungen Rücksicht nehmen sollte.

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

- keine –

**TOP: 5 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**5.1 Kehrmaschine / Öffentlichkeitsarbeit**

Gemeinderätin Ulrike Grüning regt an, die Fahrzeiten der Kehrmaschine in Verbindung mit dem Freimachen der Straßen analog wie die Gemeinde Ketsch in deren Amtsblatt, zu veröffentlichen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass die Fahrzeiten der Kehrmaschine im Brühler Kalender veröffentlicht seien und auch Veröffentlichungen in der Brühler Rundschau erfolgen.

**5.2 Personentransfer nach Faschingsumzug**

Gemeinderat Hans Zelt fragt an, wie denn der Personentransfer nach dem Faschingsumzug in Brühl abläuft.

Die Gemeindeverwaltung sagt die Beantwortung der Frage zu.

**5.3 Wochenmarkt in Brühl**

Gemeinderat Wolfram Gothe schlägt vor, den Wochenmarkt in Brühl, insbesondere während der Um- und Neubauarbeiten der Firma Lidl, auf dem Parkplatz beim Rathaus an einem Vormittag wieder aufleben zu lassen.

---

**TOP: 6 öffentlich  
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**