



---

Beschlussvorlage (Nr. 2017-0075)

**Beratungsfolge**

**Art**

**Termin**

---

Ausschuss für Technik und Umwelt

öffentlich

19.06.2017

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Kfz.-Stellplätze und Garage.  
Baugrundstück: Silcherstraße 17, Flst. Nr. 2016

---

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch nicht erteilt.

---

**Zur Vorgeschichte:**

**Sachverhalt bisher:**

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

**Erster Antrag auf Baugenehmigung (25.01.2016)**

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 25.01.2016 wurde das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum nachfolgend erläuterten Neubau eines 4-Familien-Wohnhauses mit sieben Stellplätzen und einer Garage auf dem Grundstück „Silcherstraße 17“ nicht erteilt.

Im vorderen Gebäude waren drei Wohneinheiten geplant, im Anbau sollten im Erdgeschoss die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstellräume für Fahrräder und im Obergeschoss eine weitere Wohneinheit entstehen. Die Grundfläche des vorderen Gebäudes betrug 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° aufwies, betrug 7,07 Meter, die Firsthöhe 10,42 Meter, die Höhe des Anbaus mit einem Pultdach 5,54 bis 6,12 Meter. Auf der Straßenseite war eine Gaube mit einer Breite von 3,10 Meter geplant, auf der Gartenseite eine Gaube mit einer Breite von 6,00 Meter geplant. Die Breite und Länge der Balkone im Ober- und Dachgeschoss sowie der Terrasse im Erdgeschoss auf der Gartenseite beträgt jeweils 2,50 Meter. Zudem waren auf dem hinteren Grundstücksteil der gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderliche Kinderspielfeld 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) geplant.

Gegen das beantragte Bauvorhaben lagen massive Nachbareinwendungen vor, die sich vor allem auf folgende Punkte bezogen: „Tunneleffekt“ der Durchfahrt unterhalb der Wohneinheit im Anbau zu den Stellplätzen auf dem hinteren Grundstücksteil, Anzahl der Stellplätze, Massivität und erdrückende Wirkung des Gebäudes, Dichte der Bebauung, Belichtung und Besonnung, Anzahl der Geschosse.

Das Ortsbauamt hat den Bauherrn zu Gesprächen mit den Nachbarn aufgefordert, um eine gemeinsame Lösung zu finden. Der Bauherr hatte zunächst bestätigt, dass Gespräche mit den Eigentümern der benachbarten Doppelhaushälfte stattfanden, was die Nachbarn bestritten. Auf nochmalige Nachfrage des Ortsbauamtes hat der Bauherr erläutert, dass er Gespräche mit den Nachbarn für aussichtslos hält. Das Ortsbauamt kann den Bauherrn nicht zu Gesprächen mit den Nachbarn zwingen.

### **Zweiter Antrag auf Baugenehmigung (04.04.2016)**

Nachdem der Bauherr den zunächst eingereichten Bauantrag nicht weiterverfolgt hatte, wurde dieser aufgrund der Unvollständigkeit der Unterlagen zurückgewiesen. Der Bauherr reichte stattdessen folgende geänderte Planungen ein:

Nun wurde eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 55 m<sup>2</sup>, einer Grundfläche von 141,22 m<sup>2</sup>, einer Firsthöhe von 10,68 Meter und einem Mansarddach mit Dachneigungen von 64° (ab einer Höhe von 5,93 Meter bis zur Höhe von 8,60 Meter) bzw. 18° (ab einer Höhe von 8,60 Meter bis zur Höhe von 10,68 Meter) beantragt. Außerdem waren auf der Gartenseite im Erdgeschoss zwei Terrassen sowie im Ober- und Dachgeschoss jeweils zwei Balkone je Geschoss mit einer Breite von 2,70 Meter, einer Tiefe von bis zu 1,50 Meter und einem Abstand von 2,18 Meter zum benachbarten Grundstück geplant. Darüber hinaus soll auf der Straßenseite ein Erker für das Treppenhaus sowie den Aufzug mit einer Breite von 4,30 Meter und einer Tiefe von 1,25 Meter, der als untergeordnetes Bauteil gemäß § 5 Absatz 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg angesehen werden kann, errichtet werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 04.04.2016 wurde das Einvernehmen zum Bauvorhaben mit den geänderten Planungen versagt.

### **Dritter Antrag auf Baugenehmigung (13.06.2016)**

Nach Rücksprache des Bauherrn mit dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurden erneut geänderte Planungen eingereicht.

Danach ist weiterhin ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen, deren Wohnfläche mit Ausnahme einer Wohnung im Erdgeschoss jeweils ca. 55 m<sup>2</sup> beträgt, geplant. Bezüglich der Höhe wurde das Gebäude gegenüber den Vorplanungen reduziert. Geplant sind nun eine Firsthöhe von 10,01 Meter und ein Mansarddach mit einer Neigung von 70° (ab einer Höhe von 5,45 Meter bis zu einer Höhe von 8,00 Meter) bzw. 18° (ab einer Höhe von 8,00 Meter bis zu einer Höhe von 10,01 Meter). Wie bei der letzten Planung sind auf der Gartenseite im Erdgeschoss zwei Terrassen sowie im Ober- und Dachgeschoss jeweils zwei Balkone je Geschoss mit einer Breite von 2,70 Meter, einer Tiefe von bis zu 1,50

Meter und einem Abstand von 2,18 Meter zum benachbarten Grundstück „Silcherstraße 19“ sowie auf der Straßenseite ein Erker für das Treppenhaus sowie den Aufzug mit einer Breite von 4,30 Meter und einer Tiefe von 1,25 Meter geplant.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 13.06.2017 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.

### **Sachverhalt neu:**

Bauherrin: Plymodul Rhein-Neckar GmbH, Sinsheim (vertr. durch Herrn Wolfgang Naujokat- von Au)

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat am 13.06.2016 dem vorgelegten, dritten Antrag auf Baugenehmigung zum Bauvorhaben Silcherstraße 17 (Flst.Nr. 2016)) das gemeindliche Einvernehmen erteilt, nach dem vorher das gemeindliche Einvernehmen wegen zu massiver Bebauung zweimal versagt wurde (siehe Abfolge der bisherigen Antragstellungen).

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- hat allerdings eine Baugenehmigung zu unserem Einvernehmen im 3. Antrag wider Erwarten nicht ausgesprochen. Eine Befragung und Einbestellung des Planers, Herrn Wolfgang Naujokat- von Au, hat ergeben, dass der ehemalige Kreisbaumeister im Oktober 2016 zu einer Umplanung geraten habe. Aufgrund einer Umorganisation bei der Fachbehörde ist zum 01.01.2017 zwischenzeitlich ein neuer Kreisbaumeister für die Gemeinde Brühl zuständig.

Ein Neu-Antrag hierzu, der Antrag Nr. 4, ist am 19.04.2017 bei der Gemeinde Brühl eingegangen.

Die Bauherrin beantragt die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 325,84 m<sup>2</sup>; im Vorderhaus 3 Vollgeschosse, Satteldach mit einer Dachneigung von 18 °, Firsthöhe: 9,58 m und Traufhöhe: 7,95 m (jeweils Straßenniveau), und im Hinterhaus mit einem Flachdach und einer Wandhöhe von 5,90 m) mit Kfz-Stellplätzen (4 Doppelparker) und Garage auf dem Grundstück Silcherstraße 17 Grundstücksgröße von 558 m<sup>2</sup>. Das Objekt wird mit 3 x 3-Zimmer-Wohnungen je 2 Stellplätze und 2 x 2-Zimmer-Wohnungen mit je 1,5 Stellplätzen (insgesamt: 9) und insgesamt 5 Terrassen (je Wohnung eine Terrasse) geplant. Die 4 Doppelparker (8 Stellplätze) im hinteren Bereich des Gartens sind durch eine Durchfahrt im Erdgeschoss des hinteren Anbaus (kleiner Tunnel von 9,20 m) zu erreichen. Der geplante 9. Stellplatz ist im Vorgarten (angrenzend zum Flurstück Nr. 2015) geplant.

Das Ordnungsamt hat gemäß § 16 Straßengesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 46 Abs. 1 Nr. 1 StVO das Einverständnis erteilt, eine zusätzliche Zufahrt bzw. Stellplatz auf dem Grundstück anzulegen. Da hierfür öffentlicher Parkraum wegfällt, ist eine Sondernutzungserlaubnis (gegen Gebühr von 200,00 Euro) notwendig.

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplanes aus dem Jahre 1953), der lediglich eine Bauflucht von 4,00 m von der Straße her regelt, und ist in diesem Zusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Danach ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Der Neu-Antrag umfasst folgende Änderungen und Unterschiede zu dem 3. Antrag, für den der Ausschuss für Technik und Umwelt am 13.06.2016 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat:

- Das Vorderhaus ist deutlich kleiner geworden in Größe und Bautiefe (neu: 10 m x 10 m, vorher: 10,95 m x 12,52 m)
- Firsthöhe neu: 9,58 m, Firsthöhe alt: 10,01 m (jeweils Straßenniveau)
- Das Objekt teilt sich nun in drei Teilbereiche auf. Neben dem Vorderhaus in einen Zwischenbereich (6,04 m x 5,26, 2 Geschosse mit Flachdach) und das hintere Wohnhaus (10,65 m x 9,20 m im OG und 7,65 m x 9,20 m im EG, 2 Geschosse mit Flachdach)
- Das Objekt hat nun eine Bebauung bis zu einer Tiefe von insgesamt 24,46 m
- Anstatt 6 Wohnungen sind im Neu-Antrag nur noch 5 Wohnungen geplant
- Analog der Anfangsplanung ist nun wieder ein Hinterhaus mit einer Durchfahrt („Tunnel“) im Erdgeschoss zu den 8 Stellplätzen (4 Doppelparkern) im hinteren Bereich des Grundstückes vorgesehen (zuletzt kein „Tunnel“)
- 1 Stellplatz wird in den Vorgarten verlegt
- Grenzbebauung (Wand an Wand) zu Flst.Nr. 2017 (Silcherstr. 15)
- 10 Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück seitlich am Haus (vorher: 12 auf dem Grundstück verteilt)
- 2 Spielplätze auf dem Grundstück von jeweils 15 m<sup>2</sup>

Es liegen massive Einwendungen der Nachbarn vor, die wir dieser Vorlage als Anlage beigelegt haben. Dabei werden unter anderem auch artenschutzrechtliche Argumente der Nachbarn (Flst.Nr. 2015) vorgebracht, die die naturschutzrechtliche Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Neckar-Kreis –Landratsamt- mit sich ziehen könnte.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich eine Bebauung des Grundstückes massiver als im Bauantrag Nr. 3 erweist, macht eine Beurteilung für die Gemeindeverwaltung erneut sehr schwierig. Nachvollziehbar ist die Möglichkeit der Grenzbebauung zum Nachbarn (Flst.Nr. 2017), der auch schon an die Grundstücksgrenze gebaut hat. Ferner gibt es in der Nachbarschaft „Anton-Bruckner-Straße 29“ ein von der Größe her vergleichbares, aber auch freistehendes Mehrfamilienhaus der Gemeinde, nicht aber als Doppelhaushälfte.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben als 5-Familienhaus in der vorgelegten Kubatur und Länge mit insgesamt 5 Terrassen und 9 Stellplätzen auf dem Grundstück nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und dadurch auch der Doppelhaus- und Siedlungscharakter verloren geht, es sei denn, man will dies künftig aufgeben.

Da der jetzt vorliegende Entwurf sehr dem 1. Antrag vom 25.01.2016 ähnelt, der vom Ausschuss für Technik und Umwelt nicht akzeptiert wurde, schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss