

# 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, 19.06.2017, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19.05 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 Uwe Schmitt

Herr Michael Till

## **SPD**

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

## **FW**

Herr Werner Fuchs

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

## **GLB**

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

## **Sonstige Teilnehmer**

Frau Dr. Eva Franz

Herr Reiner Haas

Herr Bernd Kieser

Herr Christian Mildenerger

anwesend ab 19.00 Uhr

Frau Claudia Stauffer

Herr Christian Stohl

## **Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

## **Abwesend**

Herr Maurizio Teske

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 02.06.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 17.06.2017 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 einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Gartenstraße 20, Flst. Nr. 1433/23  
2017-0062**

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt**

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Ott Steffen, Brühl

Herr Ott beabsichtigt die Errichtung einer Terrassenüberdachung in Form einer Lamellenpergola mit 4 Pfosten und ohne Wände (Länge: 4,50 m, Breite: 3,50 m, Höhe: 2,80 m) auf dem Baugrundstück Gartenstraße 20 (Flst. Nr. 1433/23) an der Grundstücksgrenze zur Lessingstraße 1 a und stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung, da die zulässige Grenzbebauung gemäß § 6 Absatz 1 LBO in Verbindung mit der bereits bestehenden Garage in der Summe von insgesamt 15 m überschritten wird.

Das Bauvorhaben befindet sich nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ein Bau- und Straßenfluchtenplan aus dem Jahre 1951 regelt lediglich eine Bauflucht von 3,0 m zur Lessingstraße und zur Gartenstraße.

Die nun beantragte Terrassenüberdachung ist zulässigerweise 3,0 m von der Lessingstraße entfernt.

Die Angrenzer haben in einer Zustimmungserklärung das Einvernehmen zum Bauvorhaben abgegeben, auch die Eigentümerin des Anwesens Lessingstraße 1 a an der unmittelbaren Grundstücksgrenze.

Die Befreiung ist nach den Vorschriften der LBO unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und kann nach Ansicht der Gemeindeverwaltung erteilt werden.

### **Diskussionsbeitrag:**

Der Verwaltungsvorschlag findet die breite Zustimmung des Ausschusses für Technik und Umwelt.

### **TOP: 2 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung im UG, Umbau des UG, EG und DG und Einbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Spraulache 26 (Flst Nr. 2660) 2017-0061**

### **Beschluss:**

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

### **Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Emmerich Katja und Ralf, Brühl

Die Bauherren beantragen auf dem Baugrundstück Spraulache 26 (Flst. Nr. 2660) folgende Änderungen im Baugenehmigungsverfahren:

- Nutzungsänderung im Untergeschoss (von bisher Kellerräumen in neu 2 Schlafzimmer, 1 Bad/WC und einen Waschraum)
- Umbau des Untergeschosses (wie im Vorsatz), des Erdgeschosses (keine baulichen Veränderungen; lediglich ein Ankleidezimmer anstatt eines Kinderzimmers) und des Dachgeschosses (neu 2 Kinderzimmer, Bad, Sauna und Abstellraum)
- Einbau einer Dachgaube (Dachneigung: 5 °, Breite: 4,60 m).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannheimer Wegäcker Westliche Erweiterung von 1964“ und regelt aber auf der Straßenseite des Hauses Spraulache 26 lediglich eine Bauflucht von 4,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze, die allerdings nicht verändert wird. Die geplanten Änderungen sind daher nach § 34 BauGB zu bewerten.

Demnach 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 Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach den vorgelegten Planungsunterlagen ist keine weitere Wohneinheit vorgesehen. Die geplante Dachgaube liegt mit einer Breite von 4,60 m unter 70 % der Gebäudelänge (17,0 m). Auf der anderen Seite des Hauses besteht bereits eine ähnliche Dachgaube. Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen dienen zur Erweiterung der Wohnfläche.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung an.

**TOP: 3 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung – Ausbau eines Dachgeschosses als Wohneinheit mit einer neuen Gaube**

**Baugrundstück: Flst. Nr. 93, Neugasse 23**

2017-0071

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30 i.V.m. 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Engert Jürgen, Brühl

Auf dem Baugrundstück Neugasse 23, Flst. Nr. 93 wird eine Baugenehmigung für den Ausbau eines Dachgeschosses als neue Wohneinheit (Wohnfläche: 82,35 m<sup>2</sup>) mit einer Dachgaube (zur Straßenseite mit einer Breite von 6,60 m bei einer Gebäudebreite von insgesamt 19,53 m) beantragt. Zur Gartenseite besteht bereits eine Gaube. Auf dem Grundstück werden für die neue Wohneinheit zwei zusätzliche Stellplätze, die über die bisherige Grundstückszufahrt zu den vier Garagen angefahren werden können, angelegt und nachgewiesen, was in Anbetracht der Parknot in der Neugasse zu begrüßen ist.

Das Objekt befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Hauptstraße II“ und nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan aus dem Jahr 1953), der allerdings nur die Bau- und Straßenfluchten regelt, und ist demnach nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten.

Danach ist ein Bauvorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier der Fall, da es in der Neugasse 25 und 29 ebenfalls vergleichbare Häuser mit Dachgauben zur Straßenseite gibt.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Karlsruhe hat mit Schreiben vom 18.05.2017 mitgeteilt, dass die formale Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB nicht mehr notwendig sei, da diese bereits durch den Abschluss der Modernisierungsvereinbarung vom 26.07.2016 als erteilt gilt.

**TOP: 4 öffentlich**

**Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Carports und eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Spraulache 21, Flst. Nr. 2573**

2017-0070

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Kotelmann Helga, Brühl

Frau Kotelmann beabsichtigt die nachträgliche Genehmigung eines bereits errichteten Carports (aus Holz; Länge: 6,70 m, Breite: 4,25 m, Höhe: 2,60 m) und eines gemauerten Geräteschuppens (Länge: 7,10 m bzw. 7,09 m, Breite: 3,16 m bzw. 3,17 m, Höhe: 2,40 m) auf dem Baugrundstück Spraulache 21 (Flst. Nr. 2573) und stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, da sich der Carport außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Garagenflächen befindet. Ferner wird durch die beiden bereits errichteten Nebenanlagen die zulässige Grenzbebauung gemäß § 6 Absatz 1 LBO von insgesamt 15 m überschritten, was ebenfalls eine Befreiung darstellt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fasanriegärten“ vom 30.09.1963. Demnach sind Garagen grundsätzlich an den im Bebauungsplan vermerkten, gekennzeichneten Stellen zu errichten.

Auf dem Baugrundstück entsteht keine neue Grundstückszufahrt.

Aufgrund der Vorlage eines geänderten Lageplanes durch einen amtlichen Vermesser wurde die Angrenzeranhörung wiederholt. Bei einer ersten Anhörung waren keine Nachbareinwendungen eingelegt worden.

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 kann die Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt werden.

**TOP: 5 öffentlich**

**Neu-Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Promenadenweg 2, Flst. Nr. 1438/1 2017-0072**

**Beschluss:**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird nicht zugestimmt.

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

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit abgelehnt

dafür	2
dagegen	10
befangen	1

Bauherren: Kirchner Claudia und Holger, Schwegenheim

Die Eheleute Kirchner beantragen in einem Neu-Antrag die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoss mit Flachdach und 2 Dachterrassen, Traufhöhe: 6,0 m; Gebäudehöhe: 8,80 m) auf dem Grundstück Promenadeweg 2 (Flst. Nr. 1438/1).

Für die 4 Wohnungen werden insgesamt 7 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (3 Garagen im vorderen Teil des EG's und vier Stellplätze vor dem Haus). Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von insgesamt 627 m<sup>2</sup>.

Das Einvernehmen zum ersten Bauantrag der Bauherren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 13.02.2017 nicht erteilt (Kopie des Protokollauszuges vom 16.02.2017 liegt dieser Anlage bei). Zwischenzeitlich haben Gespräche zwischen dem Planer, den Bauherren und dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- stattgefunden mit dem Ergebnis, dass der bisherige Bauantrag zurück genommen und ein Neuantrag vorgelegt wurde.

Dieser beinhaltet folgende Änderungen im Vergleich zum 1. Antrag:

- Verkleinerung der Dachgeschosswohnung und Zurücksetzen des Dachgeschosses
- Verkleinerung und Zurücksetzen des Obergeschosses (neu nur noch 2 x 2 Zimmer-Wohnungen anstatt bisher 1 x eine 3-Zimmer- und 1 x eine 2-Zimmer-Wohnung)
- Verlagerung des Spielplatzes auf dem Grundstück von rechts hinten nach links hinten
- Durch die Verkleinerung der Wohneinheiten (2 x 3-Zimmer-Wohnungen und 2 x 2-Zimmer-Wohnungen) sind nur insgesamt 7 Stellplätze (3 Garagen und 4 Stellplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen
- Die ursprünglich im Außenbereich geplanten, überdachten Abstellplätze für Fahrräder konnte ersatzweise im Haus neben den Garagen untergebracht werden (aufgrund einer eingesparten Garage)
- Verlagerung des Müllunterstandes vom hinteren in den vorderen Bereich des Grundstückes

- Die GRZ beim Hauptgebäude vermindert sich auf ca. 0,32 (vorher: ca. 0,40), beim Hauptgebäude mitsamt Nebenanlagen auf ca. 0,61 (vorher: ca. 0,68).

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Westlich der Gartenstraße“ aus dem Jahre 1960, der allerdings nur die Bau- und Straßenfluchten regelt. Diese sind 4 m von der Straße entfernt. Das aktuelle Bauvorhaben ist mit seinem Gebäude 5 m von der Straße entfernt. Eine Beurteilung des Bauvorhabens hat demnach nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu erfolgen. In diesem Zusammenhang können Berechnungen der GRZ an sich mit in Erwägung gezogen werden, sind grundlegend in diesem Bereich aber nicht bindend.

Es liegt bisher eine schriftliche Einwendung gegen das neu geplante Vorhaben vor, eine weitere Einwendung ist angekündigt. Als Begründung wird angegeben, dass sich ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und insgesamt 7 Stellplätzen nicht in die Umgebung einfügt. Im ersten Bauantrag haben alle vier Angrenzer Einwendungen eingelegt.

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

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

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. Bauherr und Planer haben in diesem Punkt versucht Änderungen und Verkleinerungen in der Kubatur in die Planung einzuarbeiten.

Die Gemeindeverwaltung ist nun der Auffassung, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber findet wie seine Fraktionskollegen das Bauvorhaben nach wie vor als zu massiv und ist der Auffassung, dass sich das Flachdach nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Auch der zu erwartende Auto- und Fahrradverkehr im Promenadeweg spricht für ihn dagegen.

Gemeinderat Roland Schnepf berichtet, dass seine Fraktion eine geteilte Meinung hat. Er selbst spricht sich für eine Genehmigung des Bauvorhabens aus, da er das große und 40 Meter tiefe Grundstück sieht. Er weist darauf hin, dass sein Fraktionskollege Hans Zelt wegen des Nachbargrundstücks seines Onkels abstimmungstechnisch befangen sei.

Gemeinderätin Gabriele Rösch spricht sich gegen das Bauvorhaben aus und sieht die schmale Straße mit einem 4-Familienhaus „überfordert“.

Gemeinderat Werner Fuchs findet es legitim, „Nein“ zu diesem Bauvorhaben zu sagen, weil es nicht in die Umgebung passt und zu massiv geplant sei. Er appelliert an ein Satteldach und findet, dass sich der Architekt in seinen Planungen „anpassen“ muss.

Auch Gemeinderätin Ulrike Grüning ist das Vorhaben zu groß und zu massiv und ist im Namen ihrer Fraktion gegen das Mehrfamilienhaus an dieser Stelle.

**TOP: 6 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Kfz.-Stellplätze und Garage. Baugrundstück: Silcherstraße 17, Flst. Nr. 2016  
2017-0075**

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

### **Zur Vorgeschichte:**

**Sachverhalt bisher:**

Bauherren: Bauherrngemeinschaft 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 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) 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.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber sieht in dem Bauantrag eine „unendliche Geschichte“ und hält das Bauvorhaben in dieser Version für „nicht akzeptabel“ und geht daher „konform“ mit dem Verwaltungsvorschlag. Dem Bauherrn seien die wiederholten Einwendungen der Nachbarn bekannt, aber wird hierauf keine Rücksicht genommen.

Gemeinderat Roland Schnepf bestätigt die Angaben des Vorredners.

Gemeinderat Werner Fuchs ist ebenfalls der gleichen Meinung und fordert im Sinne seiner Fraktionskollegen einstimmig eine andere Lösung.

Für Gemeinderätin Ulrike Grüning sind die Bauunterlagen und auch die Verwaltungsvorlage nicht vollständig. Es gibt ihrer Ansicht nach einige Punkte, die nicht gut geplant oder nicht in den Ansichten erkennbar seien. Hierzu gehören u.a. keine Begrünung, fragwürdige Doppelparker an der Grundstücksgrenze, massive Bauweise und zu viele Einheiten, nach wie vor ein „Tunneleffekt“, keine Anpassung an die Doppelhaushälfte der Nachbarn und das Gebot der Rücksichtnahme wird tangiert.

Ortsbaumeister Reiner Hass wird um Klärung gebeten, weil der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 13.06.2017 dem 3. Antrag auf Baugenehmigung doch das Einvernehmen erteilt hatte. Der Ortsbaumeister führt aus, dass es nach Gesprächen zwischen dem Baurechtsamt und dem Planer im Herbst des letzten Jahres nun zu einer Rücknahme des 3. Antrages und die Vorlage eines Neu-Antrages gekommen ist.

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

#### **7.1 Gockel-Brunnen in Rohrhof**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt dem Ausschuss mit, dass die erdverlegte Wasserleitung am Gockel-Brunnen durch den Bauhof wieder instandgesetzt wurde.

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

#### **8.1 Stromanschlüsse für die Gärten im Sandstückerweg**

Gemeinderätin Claudia Stauffer bittet um eine Info, ob die Gärten im Sandstückerweg nicht durch die neue Stromtrasse mit einem Stromanschluss versehen werden können.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck glaubt, dass die breite Masse nicht bereit sei, die hohen Anschlussgesamtkosten von ca. 50.000 Euro zu tragen, nur einzelne davon. Michael Till regt an, dieses Thema dem Gemeinderat näher zu erläutern.

## **8.2 Fahrradweg Richtung Kollerfähre**

Gemeinderätin Heidi Sennwitz bittet die Äste entlang des Fahrradweges Richtung Kollerfähre zu schneiden.

Es wird seitens der Gemeindeverwaltung darauf hingewiesen, dass dies in die Zuständigkeit des Landes fällt und von dort auch schon zugesichert wurde.

## **8.3 Verspätetes Erscheinen der Brühler Rundschau**

Gemeinderat Werner Fuchs moniert das verspätete Erscheinen der Brühler Rundschau in den letzten Wochen und bittet um eine Nachprüfung.

Gemeinderat Wolfram Gothe bestätigt die Angaben und sieht die Problematik, insbesondere wenn ein Feiertag in die Woche fällt und die Rundschau erst am Samstag zu den Austrägern gelangt.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sichert eine Überprüfung zu.

## **8.4 Tempo-30-Anfrage für den Bereich „Am Schrankenbuckel“**

Gemeinderat Peter Frank erkundigt sich nach dem Sachstand und einer Möglichkeit einer Tempo-30-Regelung im Bereich der Feuerwehr und dem Kindergarten in der Straße „Am Schrankenbuckel“.

Haupt- und Ordnungsamtsleiter Christian Stohl antwortet hierauf, dass dies bereits „auf dem Weg“ sei.

## **TOP: 9 öffentlich**

### **Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

#### **9.1 Aktuelle Bauvorhaben Promenadeweg 2 und Silcherstraße 17**

Frau Trautmann möchte noch einmal auf den TOP 5 der öffentlichen Sitzung eingehen und findet es schön, dass das Einvernehmen durch den Ausschuss für Technik und Umwelt für das Bauvorhaben Promenadeweg 2 nicht erteilt wurde, weil sich das Bauvorhaben in Größe und Flachdach nicht in die Umgebungsbebauung einfüge.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck geht hierauf ein und betont ausdrücklich, dass auch in Brühl Wohnungen durch Mehrfamilienhäuser gebraucht werden und Nachbarn zunächst misstrauisch auf neue Baugesuche reagieren. Selbstverständlich habe man als Eigentümer und Angrenzer seine Rechte und die Mehrheit des Rates habe sich auch für eine Ablehnung ausgesprochen, allerdings muss auch ein Kompromiss her. Die Entscheidung des Baurechtsamtes gilt es daher abzuwarten.

Herrn Trautmann ist es dabei wichtig, die Verhältnismäßigkeit und das Einfügungsgebot zu wahren.

Diesen Worten schließt sich auch Frau Windmüller bezüglich des Bauvorhabens Silcherstraße 17 an.