

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, 09.10.2017, Beginn: 18:30, Ende: 18.47 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Vorsitzender

Herr Bernd Kieser

Vertretung für Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

CDU

Herr Hans Faulhaber

Herr Uwe Schmitt

Herr Michael Till

SPD

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

FW

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

GLB

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

Sonstige Teilnehmer

Frau Dr. Eva Franz

Herr Reiner Haas

Herr Hans Hufnagel

Herr Christian Stohl

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

Herr Wolfram Gothe

Herr Maurizio Teske

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 27.09.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 07.10.2017 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: Neubau einer Terrassenüberdachung und Aufstellen eines Gartenschrankes

**Baugrundstück: Flst. Nr. 5095; Josef-Helffrich-Straße 5
2017-0134**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	9
dagegen	2
Enthaltungen	0

Bauherren: Timo Schröder und Jenny Schweickert-Schröder, Brühl

Die Bauherren haben Ihr Einfamilienhaus im „Schütte-Lanz-Park“ bezogen und planen eine Terrassenüberdachung (Grundfläche: 15,75 m², Breite: 4,50 m/ Tiefe: 3,50 m/ Höhe: 2,80 m bzw. 2,00 m) und einen kleinen Gartenschrank (Breite: 1,95 m/ Tiefe: 0,83 m/ Höhe: 1,84 m) auf dem Baugrundstück Josef-Helffrich-Str. 5 (Flst.Nr. 5095) zu errichten.

In diesem Zusammenhang wird nun ein Antrag auf Befreiung gestellt, da sich ein Teil der Terrassenüberdachung (ca. 10 m²) und auch der Gartenschrank (1,61 m² und 2,96 m³) außerhalb des Baufensters befinden. Die Grundflächenzahl (GRZ) des Reihenhausgrundstückes wird mit 4,3 m² (3,8%) geringfügig überschritten.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schütte-Lanz“ aus dem Jahre 2014. Dort ist die Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuser) außerhalb des Baufensters nicht geregelt und daher nach § 31 BauGB zu bewerten. Gemäß Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt sind Gartenhäuser bis 15 m³ in diesem Gebiet zur Entscheidung an den Bürgermeister übertragen worden.

Allerdings ist die mitbeantragte Terrassenüberdachung außerhalb des Baufensters im B-Plan-Gebiet „Schütte-Lanz“ die erste ihrer Art und entfaltet Präzedenzwirkung.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist hier der Fall.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Peter Frank stimmt dem Bauvorhaben wegen der GRZ-Überschreitung durch die Terrassenüberdachung nicht zu.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Erneuerung einer bestehenden Einfriedung auf eine Länge von 37,27 m
2017-0129

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 35, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Eigentümergeinschaft Bender, Brühl

Die Bauherren beantragen die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren für die Erneuerung einer bestehenden Einfriedung auf einer Länge von 37,27 m auf dem Baugrundstück Rohrhofer Str. 33. Die geplante Gabionenwand ist 0,17 m breit und aufgrund des abschüssigen Geländes mit einer Höhe von 1,75 m bis 2,08 m geplant. Sie soll mit Natursteinen gefüllt sein, so dass auch für Kleingetier die Möglichkeit geschaffen werde hier einen Lebensraum zu finden.

Das Eckgrundstück befindet sich im Außenbereich (am Wanderweg nach Rohrhof und am Fuß- und Fahrradweg entlang der Rohrhofer Straße, die beide sehr stark frequentiert sind) und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Einfriedungen im Innenbereich sind verfahrensfrei, im Außenbereich jedoch nicht.

Grundsätzlich hat der Ausschuss für Technik und Umwelt bei Eckgrundstücken im Innenbereich Zaunhöhen von 1,80 m schon häufig zugelassen. Im Außenbereich gibt es einen ähnlich gelagerten Fall im Weidweg 17, wo der ATU zuletzt am 13.04.2015 einer Zaunhöhe von 1,80 m entsprochen hat. Im Bereich des Weidweges befinden sich durchweg Zaunhöhen von 1,80 m Höhe oder höher.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung einer Erneuerung der Zaunanlage zu entsprechen.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer neuen Wohneinheit im Kellergeschoss eines Zweifamilienhauses

Baugrundstück: Breslauer Straße 14, Flst. Nr. 2304

2017-0130

Beschluss:

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

Für die neue Wohneinheit im Keller sind lt. Stellplatzsatzung insgesamt 2 Stellplätze nachzuweisen. Demnach ist neben dem geplanten Stellplatz noch ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: **Cigdem** Hasan und Hacer, Brühl

Die Bauherren planen im Baugenehmigungsverfahren den Umbau und die Errichtung einer neuen Wohneinheit im Kellergeschoss eines bereits bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Breslauer Str. 14, Flst.Nr. 2304. Das Zweifamilienhaus wird somit zu einem Dreifamilienhaus umgenutzt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannheimer Wegäcker – westliche Erweiterung“ von 1964, der für das Grundstück jedoch lediglich die Bau- und Straßenflucht regelt und somit nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Durch die neue Wohneinheit sind laut Stellplatzsatzung zwei neue Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist daher noch ein zusätzlicher Stellplatz in die Planung aufzunehmen.

Die Stellungnahme des Ordnungsamtes zu geplanten Stellplätzen in Verbindung mit einer neuen Grundstückszufahrt und dem Verlust öffentlicher Parkplätze wird in der Sitzung verkündet.

Überdachte Fahrradstellplätze nach den Vorschriften der LBO sind herzustellen, ebenso noch ein Kinderspielplatz.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden.

TOP: 4 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung:

Errichtung eines multifunktionalen Schulungs- und Jugendaufenthaltsraumes nebst Geschäftszimmer

Baugrundstück: Weidweg 9, Flst. Nr. 4909

2017-0131

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: **Sportgemeinde Brühl 1907 e.V.**, vertreten durch die Vorstände Andreas Vock und Ingo Borgwarth

Im Baugenehmigungsverfahren plant die Bauherrin die Errichtung eines multifunktionalen Schulungs- und Jugendaufenthaltsraumes nebst Geschäftszimmer (Breite: 4,97 m vorne und 4,70 m hinten; Länge: 9,35 m; Gesamtgröße: 45,21 m² (Bodenplatte)) auf dem Grundstück Weidweg 9, Flst.Nr. 4909 und stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, da das Vorhaben außerhalb des Baufensters geplant ist.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weid“ (in SO II) von 1978 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten. Ferner liegt es im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes und eines Hochwassergefahrengebietes (ab HQ 10).

Nach den Ausführungen des Architekten Baur in Brühl plant die Sportgemeinde Brühl 1907 e.V. mit diesem Bauvorhaben für die Zukunft. Demnach sei für einen nachhaltigen Bestand eine attraktive und ansprechende Jugendarbeit die Voraussetzung. Daher hat der Vorstand beschlossen, einen geeigneten Aufenthaltsraum zu errichten, der auch als Geschäftszimmer genutzt werden könne. Dieser soll so konzipiert werden, dass auch Behinderte mit Rollstuhl einen problemlosen Zugang haben. Es wird aufgeführt, dass eine sinnvolle und funktionale Anbindung an den Bestand nur außerhalb des „nicht ausgereizten“ Baufensters möglich sei. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht überschritten.

Es wird ferner gebeten, auf einen Stellplatznachweis zu verzichten, da sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 4909 weit mehr Kfz-Stellplätze befinden als erforderlich sind. Dies gilt nach Angaben des Architekten auch unbegrenzt für das Abstellen von Fahrrädern.

Das Einvernehmen zu den Bauvorhaben kann erteilt werden, da Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Neben der Gemeinde Brühl gibt es nur einen Nachbarn (Flst.Nr. 4907).

TOP: 5 öffentlich

Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Wintergartens auf einer vorhandenen Terrasse

Baugrundstück: Flst. Nr. 3454; Heddesheimer Weg 5

2017-0133

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	9
dagegen	2
Enthaltungen	0

Bauherrin: Schneider Margarethe, Brühl

Die Bauherrin plant die Errichtung eines Wintergartens (Nutzfläche: 14,97 m, Breite: 6,50, Tiefe: 3,00) auf einer bereits vorhandenen Terrasse und die Überdachung eines Kellerabgangs (1,55 m x 1,60 m) auf dem Baugrundstück Heddesheimer Weg 5, Flst.Nr. 3454 und stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung, weil das Baufenster und die Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden sollen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sprauwaldäcker II“ aus dem Jahre 2014 und ist nach § 31 BauGB zu bewerten.

Zum Bauvorhaben liegen Zustimmungserklärungen beider Angrenzer vor.

Die Bautiefe im Heddesheimer Weg 1 – 13 variiert von 13,0 bis 15,0 Meter. In unserem Fall beträgt die beantragte Bautiefe nun 15,20 m, was eine Überschreitung des Baufensters um 2,20 m bedeutet und einen Präzedenzfall darstellt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, der Überschreitung des Baufensters von 2,20 m eingeschossig zuzustimmen.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderätin Grüning signalisiert keine Zustimmung durch die GLB, weil durch die Überschreitung des Baufensters ein Präzedenzfall entsteht.

Ortsbaumeister Reiner Haas bezieht Stellung hierzu und stellt fest, dass die dortigen Grundstücke tief seien. Er verweist in diesem Zusammenhang auf einen aktuell aufgestellten Bebauungsplan der Gemeinde Ketsch im Gebiet „Neurott“, der für alle Grundstücke größere Bautiefen vorsieht.

TOP: 6 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines Ladens und eines Schulungsraums in eine Wohnung, Ausbau des Dachbodens und Einbau von Gauben
Baugrundstück: Mannheimer Str. 31, Flst.Nr. 248/1
2017-0132

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Fabio Paladini, Oftersheim

Der Bauherr beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung eines Ladens und eines Schulungsraumes im Erdgeschoss (vormals zwei Gewerbeeinheiten) in eine Wohnung, den Ausbau des Dachbodens (zu einem Studio) sowie den Einbau von 3 Dachgauben (unter 70% der Gebäudebreite) auf dem Grundstück Mannheimer Str. 31. Aus dem bisherigen Wohn- und Geschäftshaus wird somit ein Zweifamilienwohnhaus mit einer Wohnung im Erdgeschoss und einer Terrasse und einer Wohnung im Obergeschoss (mit Terrasse) und Dachgeschoss. Die beiden Ebenen(OG zu DG) werden mit einer Wendeltreppe verbunden. Das Gebäude wird in seiner Höhe nicht verändert.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan von 1951), der nur die Bau- und Straßenfluchten regelt, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der ursprüngliche Schulungsraum einer früheren Fahrschule wird bautechnisch mit dem Wohnhaus verbunden und bildet ein neues Schlafzimmer im Erdgeschoss. Im Innenhof werden 4 Fahrradboxen und ein Kfz-Stellplatz nachgewiesen.

Es liegt seitens des Nachbarn (Objekt Luisenstraße 2) eine schriftliche Einwendung vor, die allerdings wegen Urlaubsabwesenheit noch nicht begründet ist.

In der näheren Umgebung finden sich ähnliche Objekte und Objekte, die noch dichter überbaut sind (Mannheimer Str. 29 und Luisenstraße 2).

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

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister-Stellvertreter Bernd Kieser gibt zu Beginn des Tagesordnungspunktes bekannt, dass die Nachbareinwendung zwischenzeitlich begründet wurde.

Ortsbaumeister Reiner Haas verliert auf Bitte von Gemeinderat Peter Frank die Nachbareinwendung.

Gemeinderat Zelt bedauert selbstverständlich auch den Wegfall einer Gewerbeimmobilie, stellt dabei aber auch klar, dass eine Wohnimmobilie grundsätzlich weniger stört, als eine Gewerbeimmobilie.

Gemeinderätin Sennwitz ist froh, dass dieses Gebäude saniert wird und auch wieder ein schöneres Wohnbild entsteht.

TOP: 7 öffentlich

Sportpark Süd II: Herstellung von Ausgleichs- u. Umsiedlungsflächen für Eidechsen - Vergabe der Boden- und Pflanzarbeiten sowie der Pflegemaßnahmen.

2017-0135

Beschluss:

Mit der Herstellung der Maßnahmefläche 1 (Los1) wird die Fa. Motz & Kadner GmbH, Mannheim, mit der Auftragssumme von 27.458,30 € beauftragt beauftragt.

Den Auftrag zur Herstellung der Maßnahmefläche 2 (Los 2) erhält die Fa. Bender GmbH, Mertenheim, mit der Auftragssumme von 134.479,65 €.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	9
dagegen	2
Enthaltungen	0

Im Vorfeld der Umsetzung der Planungen zum Sportpark Süd II ist eine Umsiedlung der dort vorkommenden Zauneidechsen zwingend notwendig.

Vor der Umsetzung der Eidechsen muss eine rund 7.000 m² große Ackerfläche im Bereich des Inselwegs eidechsengerecht hergerichtet werden (Maßnahmefläche M 2), und zusätzlich ist im nördlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei Schmerse eine rund 400 m² große Fläche als Trittsteinbiotop für Eidechsen herzustellen (Maßnahmefläche M 1).

Die Maßnahme M 2 sieht großflächige Heckenpflanzungen, Steinschüttungen und Herstellung von Sandlinsen zur Eiablage vor, sowie die Einsaat einer standortgerechten Gras-Kräutermischung. Eine vierjährige Entwicklungspflege ist ebenfalls mit ausgeschrieben.

Die Maßnahmefläche M 1 wird durch teilweise Rodungsarbeiten, Steinschüttungen und Einsaat einer speziellen Wiesenmischung zu einem Trittsteinbiotop für Eidechsen entwickelt. In der Ausschreibung ist ebenfalls eine mehrjährige Entwicklungspflege enthalten.

Mit der Planung der Flächen wurde die MVV Regionplan GmbH beauftragt, die auch die Ausschreibungsunterlagen für die losweise Vergabe erstellt hat.

Die Herstellung der Flächen wurde am 06.09.2017 öffentlich ausgeschrieben. Zur Submission am 25.09.2017 lagen 3 Angebote vor.

Die Submission ergab

für Los 1 (M1):

günstigster Bieter Fa. Motz & Kadner GmbH	27.458,30 €
Bieter 2	41.378,14 €
Bieter 3	49.229,47 €

Die Kosten für die Herstellung der Maßnahmefläche betragen hierbei 17.376,62 €, für die Entwicklungspflege für die folgenden 4 Jahre fallen Kosten in Höhe von 10.081,68 € an.

Für Los 2 (M2):

Günstigster Bieter Fa.	134.479,65 €
Bieter 2	143.543,27 €
Bieter 3	174.353,68 €

Die Kosten für die Herstellung der Maßnahmefläche betragen hierbei 91.698,44 €, für die Entwicklungspflege für die folgenden 4 Jahre fallen Kosten in Höhe von 42.781,21 € an.

Die MVV Regioplan schlägt daher vor, den Auftrag für Los 1 an die Fa. Motz & Kadner GmbH, den Auftrag für Los 2 an die Fa. Bender GmbH zu vergeben.

TOP: 8 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

- keine -

TOP: 9 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

9.1 „Denkmalgeschützte“ Schütte-Lanz-Halle

Gemeinderat Peter Frank berichtet, dass bei der denkmalgeschützten Schütte-Lanz-Halle ein „Teil der Dachhaut im Wind flattern soll“ und bitten daher bei der Firma Haus + Co nachzufragen, ob es dort reinregnet.

TOP: 10 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- keine -