

Schriftführer: Thomas Kalotai  
Amt: Bauamt  
Datum: 13.03.2018

## P R O T O K O L L A U S S Z U G

Gremium: Ausschuss für Technik und Umwelt  
Sitzungsdatum: 05.03.2018

**TOP: 3 öffentlich**  
**Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau eines Kentucky Fried Chicken–Restaurants mit Autoschalter**  
**Baugrundstück: Alte Mannheimer Str. 2 + 4, Flst.Nrn. 4676 und 4677**  
**2018-0029**

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Befreiungen zu 1.) wird zugestimmt,  
zu 2.) wird nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	2
Enthaltungen	0

Bauherrin: AM Systemgastronomie GmbH, Darmstadt

Die Bauherrin plant nun in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** den Neubau eines Kentucky Fried Chicken-Restaurants (KFC) mit einem Autoschalter auf den Baugrundstücken Alte Mannheimer Landstr. 2 und 4 (Flst.Nrn. 4676 und 4677). Die beiden Grundstücke haben zusammen eine Größe von 1.636 m<sup>2</sup>.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Mannheimer Landstraße“ vom 25.09.2015 in GE 2 und ist nach § 31 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang sind **folgende Einzelfragen** zu klären, die **gleichzeitig Befreiungen** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen:

### 1. Überplanung der Baugrenze

Die Baugrenzen im vorderen und insbesondere im hinteren Grundstücksteil (Flst.Nr. 4677) sind teilweise massiv überschritten und die erforderlichen Abstandsflächen zum Feldweg der Stadt Schwetzingen (Flst.Nr. 8585) sind nicht eingehalten.

Die Stadt Schwetzingen hatte sich im Vorfeld positiv zum Bauvorhaben geäußert, eine Einwendung wurde bisher nicht eingelegt. Die angrenzenden Straßen-Fachbehörden und das angrenzende Energie-Versorgungsunternehmen haben ebenfalls keine Einwendungen eingelegt.

Allerdings liegen **Einwendungen** zweier Angrenzer vor, die u.a. eine Wertminderung ihres Eigentums, nächtliche Ruhestörung durch das An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen und gantztägige Lärm- und Geruchsbelästigung befürchten. Diese Einwendungen sind jedoch weder bauplanungs- noch baurechtlich zu beurteilen.

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

Die gewerbliche Nutzung ist in dem B-Plangebiet zulässig. Ein Restaurant ähnlicher Art besteht bereits seit vielen Jahren durch die Firma McDonald's.

**Die Gemeindeverwaltung spricht sich daher für diese Befreiung aus.**

## **2. Errichtung eines Werbe pylons in Höhe von 15,0 m auf dem Grundstück**

Die Errichtung eines Werbe pylons in Höhe von 15,0 m Höhe an der Grundstücksausfahrt ist nicht zulässig, da diese Werbeanlage nur einmal im Bebauungsplangebiet „Alte Mannheimer Landstraße“ an anderer Stelle zulässig ist.

Anstatt eines weiteren Pylons im B-Plan-Gebiet verweist die Gemeindeverwaltung auf die Möglichkeit, sich mit der Firma McDonald's abzusprechen an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle gemeinschaftlich einen Pylon zu errichten und zu nutzen und **spricht sich daher gegen eine Befreiung aus.**

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber sieht das geplante Bauvorhaben ähnlich wie die Verwaltung. Dem Beschlussvorschlag kann zugestimmt werden. Der in 2015 geplanten Spielstätte wurde zwar zum damaligen Zeitpunkt das Einvernehmen erteilt, allerdings wurde das Bauvorhaben aufgrund des Glücksspielgesetzes und der Nähe zum gemeindlichen Jugendtreff nicht genehmigt. Bezüglich der Errichtung eines Werbe pylons sollten sich beide Betreiber (McDonalds und KFC) absprechen.

Laut Gemeinderat Roland Schnepf wird die Errichtung eines Fastfood-Restaurants als „kleineres Übel“ angesehen gegenüber der in der Vergangenheit geplanten Spielhalle. Durch den zusätzlichen Bau eines weiteren Fastfood-Restaurants würde das Geschäft belebt. Über die Einwendungen der Angrenzer solle das Baurechtsamt entscheiden.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz schließt sich den Ausführungen ihrer Vorredner an und signalisiert die Zustimmung.

Gemeinderätin Dr. Eva-Kristina Franz sieht dem Bauvorhaben kritisch entgegen und bemängelt die schlechte Tierhaltung sowie das ungesunde Essen, welches in Plastik und Papier verkauft würde. Auch wenn das Bauvorhaben nicht verhindert werden könne, stimmt die Grüne Liste Brühl dem Beschlussvorschlag der Gemeinde nicht zu.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszugs mit der Niederschrift wird hiermit bestätigt.

Der Bürgermeister  
i.A.

*Zauer*



# LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM  
BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)

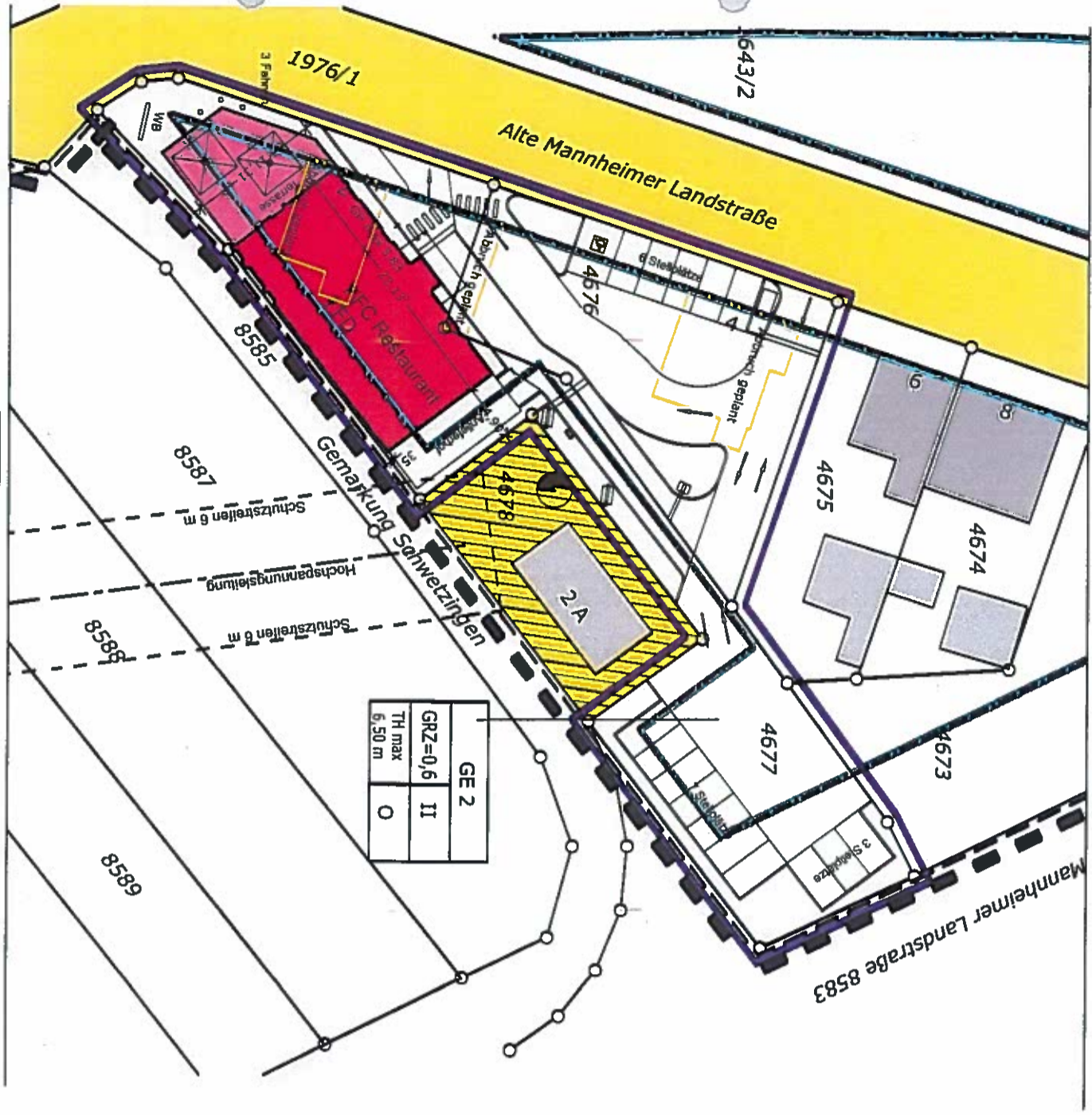
BEBAUUNGSPLAN : ALTE MANNHEIMER LANDSTRASSE

BEMERKUNG :

KREIS : RHEIN-NECKAR--KREIS

GEMEINDE : BRÜHL

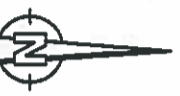
GEMARKUNG : BRÜHL



Gepunkte bzw. Bebauungsplanhöhen  
Vor Ort aufgenommenen Höhen

Die eingetragenen Höhen beziehen sich  
auf das ÖRTLICHE Höhensystem.  
Evtl. vorhandene unterirdische Leitungen  
und Versorgungsanlagen sind im  
Lageplan nicht dargestellt!

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
und Ausarbeitung gem. § 4 LBOVVO



**Steiger  
& Partner**  
Vermessungen

GEFERTIGT :  
Blaubauern, den 11.06.2018  
Sachverständiger für Lagepläne  
ÖBvT Dipl.-Ing. Josef Schuber  
Bahnhofstraße 3 84351 Altheim  
Auf den Reilse 40  
89143 Blaubauern

TEL 07344/179097 FAX 1791037

# LAGEPLAN

ABSTANDSFÄLCHEN NACH  
LBOVVO § 4 ABS 5D

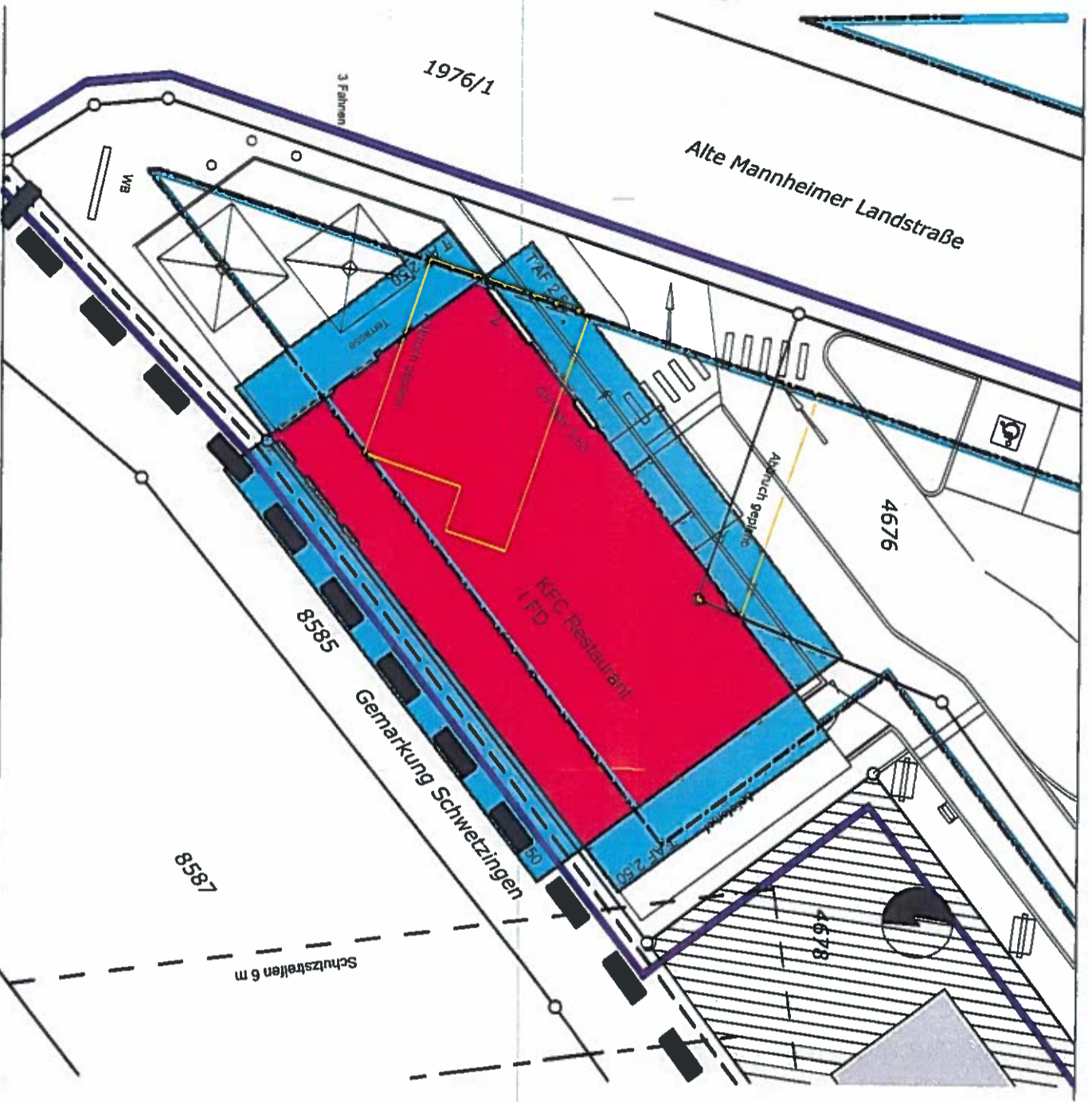
BEBAUUNGSPLAN : ALTE MANNHEIMER LANDSTRASSE

BEMERKUNG :

KREIS : RHEIN-NECKAR--KREIS

GEMEINDE : BRÜHL

GEMARKUNG : BRÜHL



Gepunkte bzw. Bebauungsplanhöhen  
Vor Ort aufgenommenen Höhen

Die eingetragenen Höhen beziehen sich  
auf das ÖRTLICHE Höhensystem.  
Evtl. vorhandene unterirdische Leitungen  
und Versorgungsanlagen sind im  
Lageplan nicht dargestellt!

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
und Ausarbeitung gem. §4 LBOVVO

Maßstab 1:250

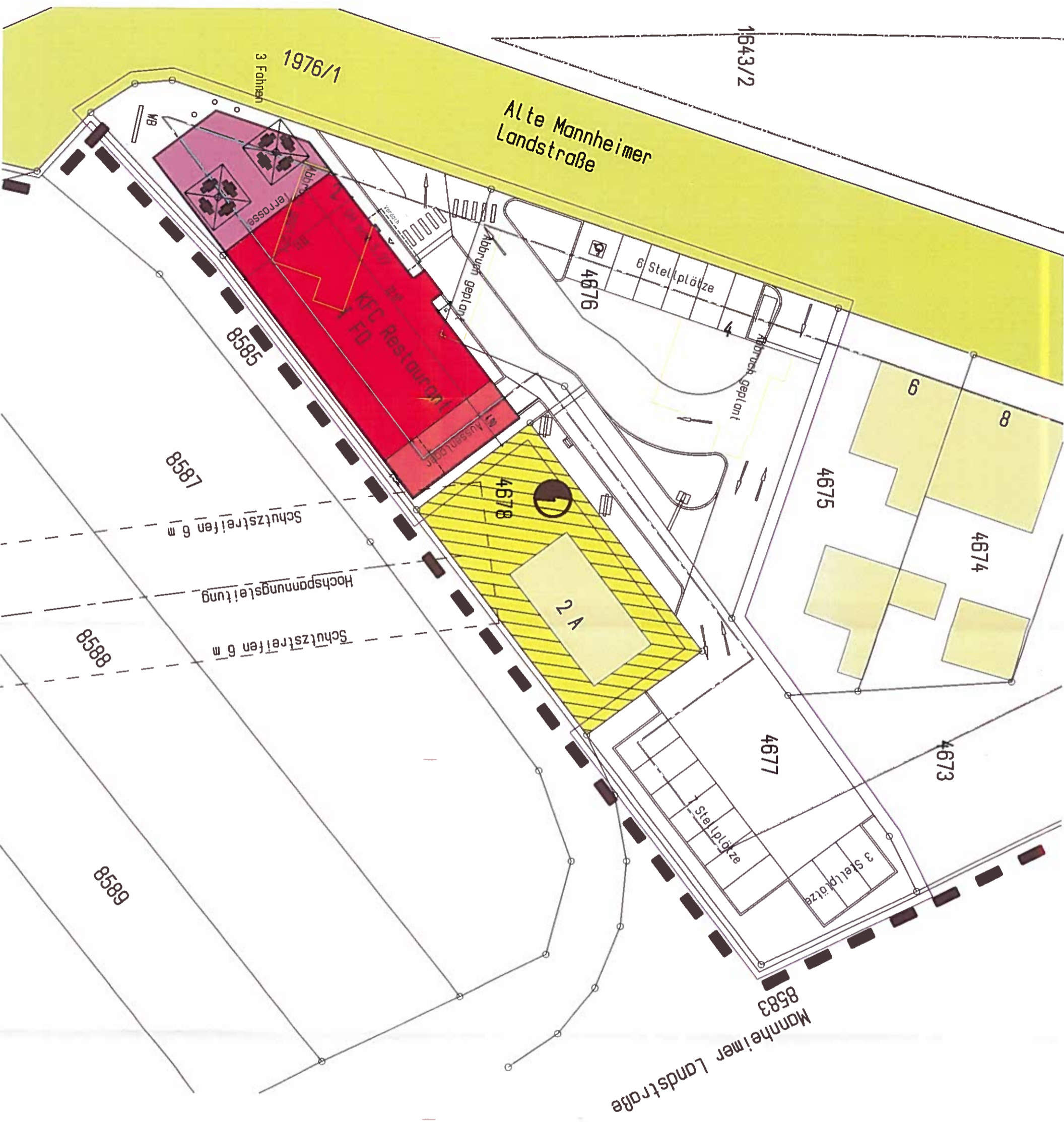


**Steiger  
& Partner**  
Vermessungen

GEFERTIGT :

Blauberechtigter, den 11.09.2018  
Sachverständiger für Lagepläne  
ÖbVI Dipl.-Ing. Josef Kerschhuber  
Bahnhofstraße 3 68361 Albstadt  
Auf den Reissene 40  
89143 Blaubeuren

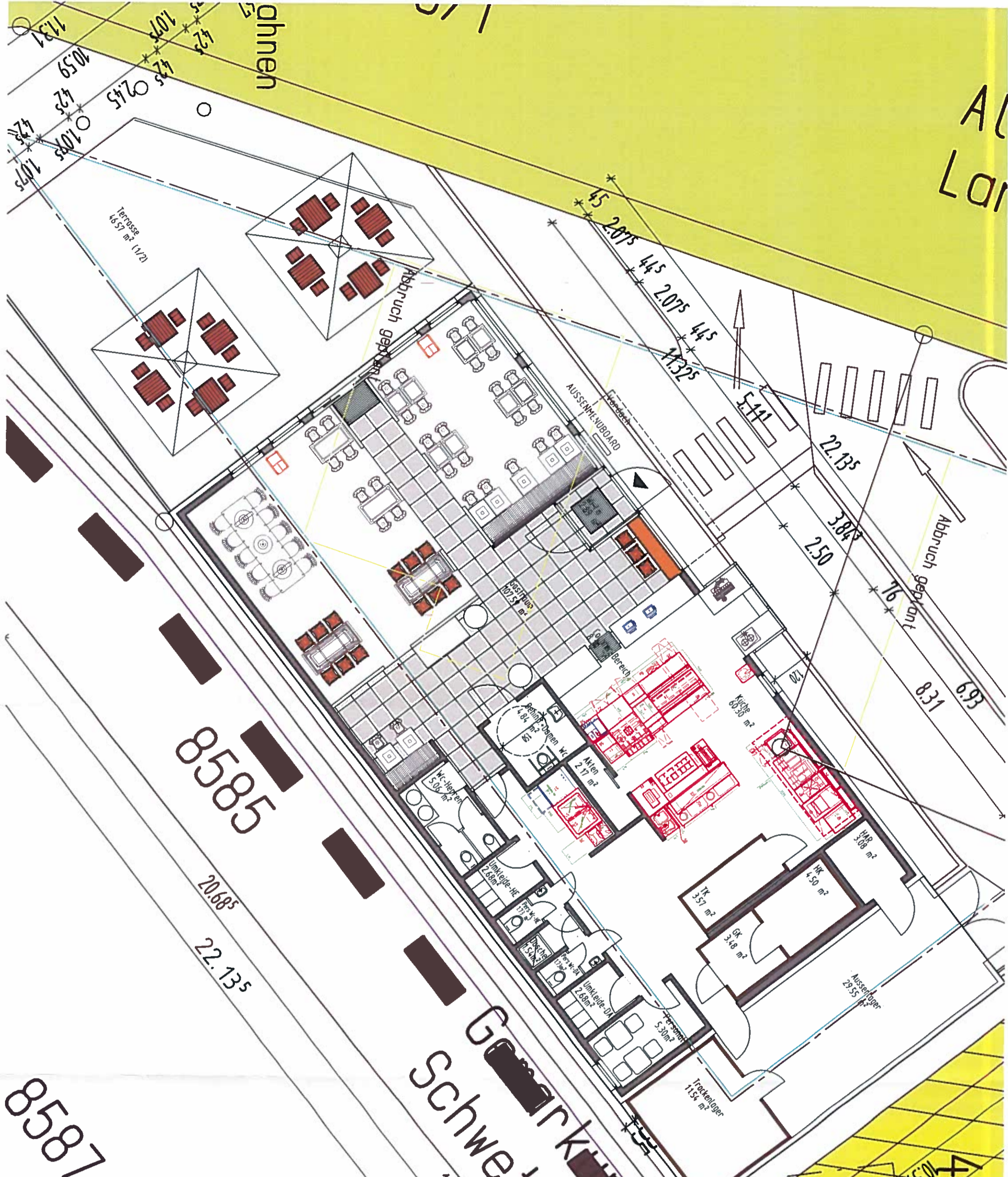
TEL 07344/1790997 FAX 1791037



Phase	
Baunfragsplanung	
Projekt	
Neubau eines KFC-Restaurants mit Autoshuttle Alte Mannheimer Landstraße 2-4 68782 Brühl	
Bauherr	
KH Systemgastronomie GmbH vert. durch Herrn Shafiqur Amin Rheinstraße 3 68283 Darmstadt	
Planung	
bgr. ortl. Planungsbüro dipl. Ing. J. Bogisic heidelberger Landstraße 98 6 4297 Darmstadt T. 49 (0) 6 151-95 19 380 F. 49 (0) 6 151-95 19 382	
Plan	
Freiflächenplan	
Plannummer	01 Index
Datum	Modifikation
01.11.2018	1.200
Überprüft nach DIN 24 verändertlich DIN A-0	



<b>Projekt</b> Name des Objekts 4678 Name des Auftraggebers 8583 Name des Architekten 1976/1		<b>Standort</b> Adresse Alte Mannheimer Landstraße 68161 Mannheim	
<b>Maßstab</b> 1:500		<b>Datum</b> 11.11.2019	
<b>Blatt</b> 01		<b>Blattanzahl</b> 1/1	
<b>Legende</b> - Gebäude - Außenbereich - Grünfläche - Verkehrsfläche - Versorgungsfläche - Schutzstreifen - Hochspannungseitung			
<b>Technische Angaben</b> Projektion: UTM Datum: 1973 Höhenreferenz: NN Maßstab: 1:500 Datum: 11.11.2019			

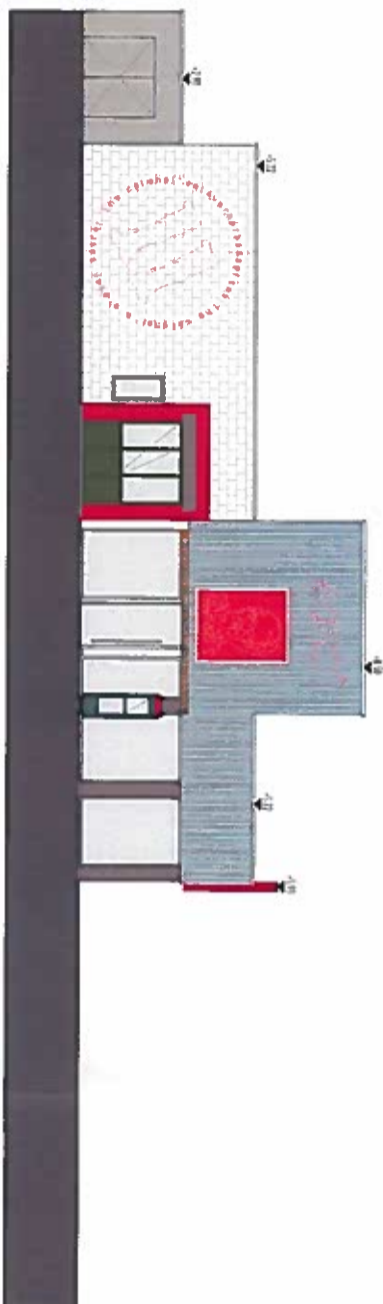


Planung	dipling, j.dogistic heidelberger 6 4297 T. 49 (h) 0151-9519 380 F. 49 (d) 0151-9519 382
Proj. art. / Planungsbüro	...
Plan	Erdgeschossplan
Plannummer	1502   Index
Datum	01.11.2018   01.100
Ufrierrecht nach DIN 54	vorhalten   DIN A-0

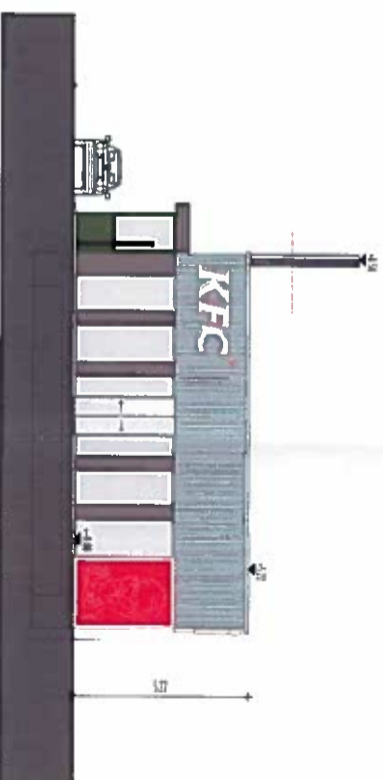
8585  
 8587  
 4678  
 Baunutzungsplanung  
 Projekt  
 Neubau eines  
 KFC-Restaurants  
 mit Außencharakter  
 Alte Mannheimer Landstraße 24  
 68780 Brühl

AM Systemgastronomie GmbH  
 vertreten durch Herrn Sinafiquir Amin  
 Rheinstraße 3  
 64283 Darmstadt

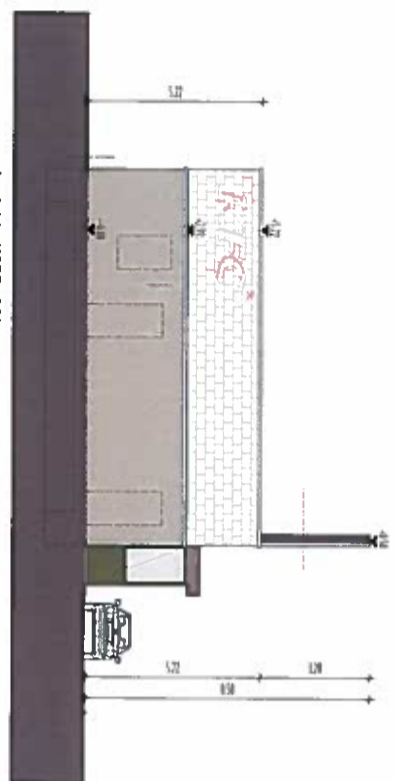




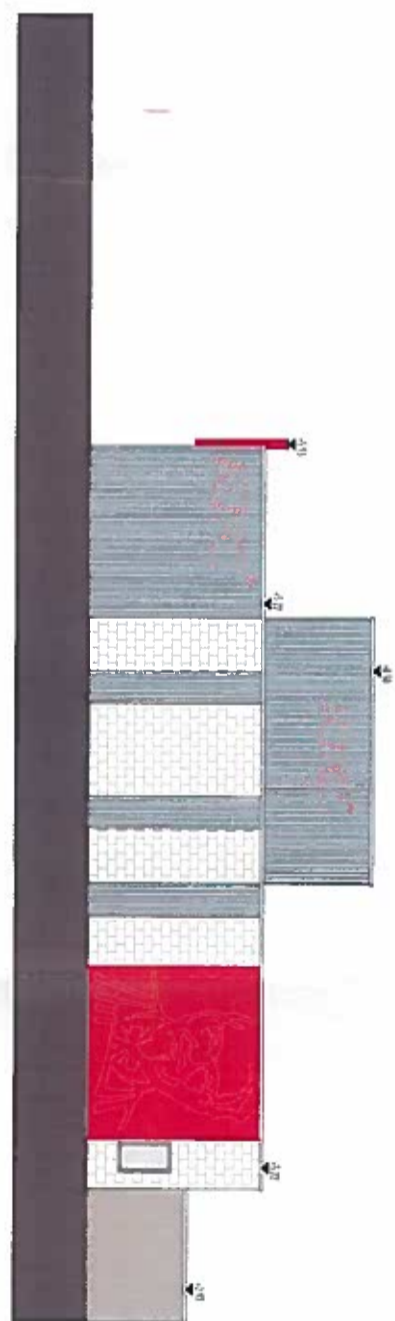
Ansicht NORD-WEST



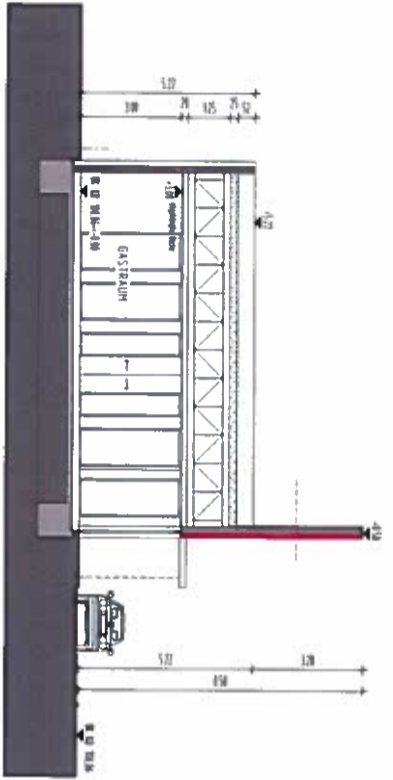
Ansicht SUD-WEST



Ansicht NORD-OST



Ansicht SUD-OST



Schnitt A-A

Name  
 Baustrategieplanung  
 Projekt  
 Neubau eines  
 KFC Restaurants  
 mit Außenküche  
 für den Standort  
 Landstraße 2-4,  
 68173 Birkel



Bisher  
 in Zusammenarbeit  
 mit Herrn Seliger Hans  
 Röntschle 3  
 68181 Darmstadt

Planung  
 bog mit Planungsbüro  
 dat. Ing. Jochen  
 Heideberger Landstraße 98  
 64297 Darmstadt  
 T. 49 (0) 6151-9519 380  
 F. 49 (0) 6151-9519 382

Datum  
 01.11.2018

Projektname  
 031118a  
 Datum  
 01.11.2018  
 Blatt  
 1/100  
 Bestimmt nach DIN 276  
 Blatt 4.9