

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,
08.07.2019, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19.10 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 Bernd Kieser

Herr Michael Till

Vertretung für Herrn Uwe Schmitt

SPD

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

FW

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

Frau Claudia Stauffer

GLB

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

Sonstige Teilnehmer

Herr Reiner Haas

Herr Christian Mildenberger

Herr Christian Stohl

anwesend ab TOP 5 öffentlich

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

Herr Karl-Heinz Schönberg

Herr Uwe Schmitt

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 26.06.2019 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 05.07.2019 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 Baugenehmigung: Neubau Bürogebäude

Baugrundstück: An den Werften 15, Flst.-Nr. 5177/3

2019-0102

Beschluss:

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Weidenhammer Talhaus GmbH & Co. KG,
Mannheimer Landstr. 19, 68782 Brühl

Die Bauherrin plant im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ den Neubau eines Bürogebäudes auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 5177/3. Das noch auf dem Gelände vorhandene Trafohaus wird abgebrochen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 01.08.2014.

Das geplante Bürogebäude besteht aus vier Vollgeschossen mit einem Flachdach. In allen vier Etagen werden Büroräumlichkeiten mit sanitären Anlagen sowie Teeküchen entstehen. Im Empfangsbereich sind das Treppenhaus und ein Aufzug vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt 14,87 m und liegt damit unter der für das Gewerbegebiet maximal zulässigen Gesamthöhe von insgesamt 15 m. An den östlichen und westlichen Seiten des Gebäudes sind über die gesamte Tiefe von 13,16 m vom ersten bis zum dritten Stockwerk Balkone, deren Grundflächen 10,89 m² betragen, angedacht.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest. Dies würde eine zulässige bauliche Nutzung von 2.441,6 m² bedeuten. Mit in Anspruch genommenen 2.436,2 m² GRZ wird diese nicht überschritten. Auch die Mindestabstandsflächen von 2,5 m werden allesamt eingehalten.

Die Bauherrin weist auf dem eigenen Grundstück 68 Pkw-Stellplätze sowie 16 Fahrradstellplätze vor dem Eingangsbereich des Bürogebäudes nach. Pkw-Stellplätze werden sogar überdurchschnittlich zur Verfügung gestellt (40 Stellplätze wären laut Berechnung lediglich notwendig). Es ist eine Zufahrt aus südlicher Richtung auf das Grundstück vorgesehen. Um einem reibungslosen Ein- und Ausparken auf dem Gelände vorzubeugen, wird der Verkehrsfluss mit einer Einbahnstraßenregelung gelenkt. Die beiden Ausfahrten sind daher auf der westlichen Grundstücksseite angedacht.

Zusammen mit dem Bauantrag reicht die Bauherrin außerdem ein Brandschutzkonzept ein.

Die Gemeindeverwaltung begrüßt das geplante Bauvorhaben.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Roland Schnepf begrüßt das Bauvorhaben der Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG und erhofft sich dadurch zahlreiche Arbeitsplätze.

Den Worten des Vorredners schließt sich Gemeinderat Peter Frank an und fragt an, ob man schon wüsste, welche Unternehmen sich ansiedeln möchten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet, dass er hierzu keine Infos hat, aber interessierte Firmen gerne an die Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG weitergegeben werden können.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Baugrundstück: Voßstraße 5, Flst. Nr. 2185

2019-0100

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	2
Enthaltungen	0

Antragsteller: Thomas Spreitzenbarth, Ketsch

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung den Neubau eines Einfamilienhauses (zwei Vollgeschosse, Flachdach, Gebäudehöhe: 6,38 m, hälftiges Kellergeschoß mit Keller- und Technikraum, Erdgeschoß mit Wohnen, Essen, Kochen mit einer Terrasse von ca. 7,20 m x 2,70 m, Obergeschoß mit Bad, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern) mit Garage (7,0 m x 3,50 m) und Stellplatz (6,0 m x 3,30 m) im hinteren Grundstücksteil (in zweiter Reihe) auf dem Grundstück Voßstr. 5, Flst.Nr. 2185.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ aus dem Jahre 1956, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat bereits in seiner Sitzung vom 05.03.2018 über vorliegenden Fall getagt und mit Stimmenmehrheit dem Antrag auf Baugenehmigung zugestimmt. Damals lag eine Einwendung eines Angrenzers vor.

Mit Bescheid vom 22.10.2018 hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises das Bauvorhaben jedoch abgelehnt mit der Begründung, dass die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage im rückwärtigen Bereich des Grundstückes nicht genehmigungsfähig ist. Ein Präzedenzfall soll vermieden werden.

§ 34 Abs. 1 BauGB verlangt, dass sich das Bauvorhaben unter anderem auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen muss.

Nach eingehender Prüfung ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass die das Grundstück prägende und von ihm geprägte nähere Umgebung die an die Voßstraße und die Lenaustraße angrenzenden Grundstücke umfasst. Diese nähere Umgebung wird geprägt durch eine fiktive hintere Baugrenze von ca. 32 m für die Hauptnutzung („Wohngebäude“) auf Grundstück Flst.Nr. 1282.

In den neu eingereichten Planunterlagen wird diese faktisch gebildete hintere Baugrenze eingehalten, lediglich die Terrasse überschreitet diese mit 2,7 m.

Bisher liegt der Gemeindeverwaltung eine Einwendung eines Angrenzers vor.

Bezüglich der Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes im Vorgarten bestehen seitens des Ordnungsamtes keine Bedenken.

Die Gemeindeverwaltung ist daher der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben nun durchaus auch in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Diskussionsbeitrag:

Ortsbaumeister Reiner Haas verliert die eingegangene Einwendung eines Nachbarn zum Bauvorhaben.

Gemeinderat Michael Till berichtet, dass sich die CDU-Fraktion schon Anfang des Jahres 2018 mit der ersten Planung intensiv beschäftigt hat wie auch dieses Mal. Eine Zustimmung wird daher erneut signalisiert.

Die Gemeinderäte Roland Schnepf und Heidi Sennwitz deuten ebenfalls die Zustimmung ihrer Fraktionen an.

Keine Zustimmung zum Bauvorhaben erklärt Gemeinderätin Ulrike Grüning seitens der GLB. In ihren Ausführungen möchte sie einen Präzedenzfall verhindern und sieht in einer Zulassung eine Veränderung des Gebietscharakters wie u.a. auch eine Beschattung der Nachbargrundstücke. Sie gibt an, vorläufig keine Bebauung solcher Grundstücke in zweiter Reihe zu ermöglichen, vielmehr bittet sie um Aufstellung von Leitlinien wie eine Entwicklungs- und Gestaltungssatzung für solche Fälle.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass dies sehr schwierig sei und gibt in der Bebauungsplanaufstellung Neugasse ein Beispiel hierfür an. Allerdings sieht er in der Festlegung der faktischen Baugrenze von 32 m durch das Baurechtsamt in der Beurteilung der ersten Planung ein klares Signal für den Bauherrn und die geänderte Planung.

Auch Bürgermeister Dr. Ralf Göck betont, dass es eine einheitliche Linie für die vielen unterschiedlichen Bebauungspläne in Brühl nicht geben könne und sieht vielmehr für das Bauvorhaben bzw. einen Anbau Baurecht als gegeben an.

Gemeinderat Roland Schnepf meldet sich noch einmal zu Wort und hebt hervor, dass Wohnraum benötigt werde und auch in der Bismarck- bzw. Gartenstraße die Grundstücke großzügiger bebaut worden sind.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage

Baugrundstück: Heiligenhag 2, Flst. Nr. 464/9

2019-0099

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 BauGB entgegen dem Verwaltungsgvorschlag nicht erteilt/versagt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig abgelehnt

dafür	0
dagegen	13
Enthaltungen	0

Bauherr: Akin Bau GmbH, Neckarsulm

Die Bauherrin beantragt die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten, einem Aufzug und einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen (Firsthöhe: 8,8 m, Traufhöhe: entfällt, da ein Flachdach geplant ist, zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss) auf dem Grundstück Heiligenhag 2 (Flst.Nr. 464/9).

Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Drei-Zimmer-Wohnungen, die eine Wohnfläche von jeweils 90,11 m² aufweisen, die beiden Zwei-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss, die barrierefreies Wohnen ermöglichen, weisen eine Wohnfläche von 79,72 m² und 77,89 m² auf.

In der Tiefgarage sind 12 Kfz-Stellplätze vorgesehen (je 5 m x 2,60 m), die größtenteils mit zwei Stellflächen direkt hintereinander angeordnet sind. Die Abfahrt in die Tiefgarage ist an der östlichen Gebäudeseite direkt an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 464 geplant. Außerdem befinden sich im Untergeschoss sechs der Wohnungen zugehörige Kellerräume, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Heizraum.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, angrenzend zu Flurstück 3869, werden außerdem Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwägen, Rollatoren und ein Kinderspielplatz vorgehalten.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ aus dem Jahre 1951 und regelt lediglich die Bau- und Straßenfluchten. Demnach liegt es im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Die Bauherrin hat in diesem Jahr bereits zwei Bauanträge eingereicht, diese jedoch im Februar und im April wieder zurückgezogen, da die Gemeindeverwaltung Brühl mit den vorgelegten Planungen (Baukörper zu tief und zu lang) nicht einverstanden war. Das Wohnhaus soll inzwischen weiter auf der vorderen Baugrenze beginnen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes soll die hintere Baugrenze analog zum Gebäude Heiligenhag 2a abschließen. Die Baugrenzen werden lediglich durch vorgelagerte Bauteile (Balkone und Dachterrassen mit jeweils 4,82 m x 1,49 m) überschritten.

Es liegen derzeit zwei Einwendungen von Angrenzern vor, über die das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt – eine Entscheidung trifft.

Sofern die erforderliche Abstandsfläche zu dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 464, Heiligenhag 4 (Tiefgaragenzufahrt) eingehalten wird, kann die Gemeindeverwaltung Brühl dem Bauvorhaben der Akin Bau GmbH zustimmen. Die Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ist gegeben.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Michael Till als Vertreter der CDU sieht das Bauvorhaben nicht als zustimmungswürdig an, weil seiner Ansicht nach die Tiefgarage nicht nutzbar sei mit den teilweise zwei hintereinander liegenden Kfz-Stellplätzen und die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage in der schmalen Straße zu eng sei. In diesem Zusammenhang prognostiziert er das Parken von Autos im Außenbereich.

Auch Gemeinderat Roland Schnepf und seine Fraktion sehen in erster Linie die Verkehrsproblematik und die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage als Argument gegen eine Zulassung des Bauvorhabens an und möchten die Entscheidung hierzu dem Baurechtsamt überlassen.

Für Gemeinderätin Heidi Sennwitz ist das geplante 6-Familienhaus auf dem schmalen Grundstück zu massiv, der Baukörper füge sich nicht in die Umgebungsbebauung ein und die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage wird als „schwierig“ beurteilt.

Gemeinderätin Ulrike Grüning stimmt dem Bauvorhaben ebenfalls nicht zu. Sie betrachtet die Tiefgarage als nicht wirklich nutzbar, die Ein- und Ausfahrt in der schmalen Straße als kritisch wie auch die zahlreichen Balkone/Terrassen.

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

4.1 Runder Tisch für die Halfpipe/ Montage von Sitzgelegenheiten abgearbeitet

Bürgermeister Dr. Ralf Göck gibt bekannt, dass die Anfrage von Gemeinderat Roland Schnepf vom 03.06.2019 im Ausschuss für Technik und Umwelt erledigt und die Sitzgelegenheiten in der Halfpipe montiert und freigegeben wurden.

4.2 Ordnungsrechtliche und baurechtliche Anfragen zu dem Objekt Lindenstraße 30

Auf die ordnungsrechtliche und baurechtliche Anfrage von Gemeinderat Hans Faulhaber in der ATU-Sitzung am 08.04.2019 teilt Bürgermeister Dr. Ralf Göck mit, dass lt. Info der AVR Mülltonnen vorhanden seien, ferner dass die Nachbarn informiert wurden, bei Ruhestörungen die Polizei zu rufen und der Hauseigentümer angeschrieben wurde, dass dort behinderndes Parken durch die Mieter zu unterlassen sei.

Wegen der „pensionsartigen Zustände“ wurde das Baurechtsamt seitens der Gemeindeverwaltung eingeschaltet. In diesem Zusammenhang wurde bekannt gegeben, dass zwischenzeitlich ein Bauantrag zur Umnutzung eines Dreifamilienhauses in ein Gästehaus bei der Bauverwaltung eingegangen sei und in der nächsten ATU-Sitzung als TOP zur Beurteilung vorgelegt werde.

4.3 Anbringung eines Bauschildes beim Sportpark Süd

Bürgermeister Dr. Ralf Göck vermeldet die Anbringung eines Bauschildes beim Sportpark Süd und die Abarbeitung der Anfrage von Gemeinderat Jens Gredel vom 11.03.2019 in der Sitzung des ATU. Mit Blick auf TV Gredel weist er auch auf Werbemöglichkeiten auf dem Schild hin.

4.4 Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich Zäunen und Schutz von Tieren

Das Gemeindeoberhaupt berichtet weiter, dass die Gemeindeverwaltung bezüglich der Anfrage von Gemeinderätin Ulrike Grüning in der ATU-Sitzung am 06.05.2019 eine Info-Mitteilung in der Brühler Rundschau am 15.06.2019 zum Schutz von Tieren mit dem Thema „Wohlfühlgärten für Insekten, Vögel und Igel – worauf sie achten sollten“ veröffentlicht hat.

Wegen der Zulässigkeit von Zäunen und Carports etc. wird in den nächsten Ausgaben der Brühler Rundschau ebenfalls eine Info herausgegeben.

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

5.1 Freibad Brühl/ Verschiedenes

Gemeinderat Wolfram Gothe geht auf den heißen Vorsonntag im Brühler Freibad ein, der mit fast 5.400 Besuchern einen Riesenansturm, aber gleichzeitig auch ein Chaos hinsichtlich Überfüllung des Bades und Überlastung des Parkraumes gebracht hat. In diesem Zusammenhang geht er auf mangelnde Sicherheit ein, fragt erneut nach der Bereitstellung von Security an und appelliert an das Aufstellen einer Bank für die Warteschlangen vor der Kasse. Er berichtet ferner er von einer zerbrochenen Glastür und eines Spiegels.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck nimmt zu diesen Punkten Stellung und sieht die Aufstellung einer Bank als eine Möglichkeit an und wird dies prüfen lassen. Hinsichtlich der Security sieht er den Bedarf noch nicht, da dies in der Regel Einzelfälle seien und es sich zumeist um kleinere Probleme mit Besuchern handle, die in seltenen Fällen in Platzverweise münden, meist zu Anfang einer Saison. Zudem stellt er klar, dass es schwierig und auch teuer sei, Security einzusetzen. Er hebt weiter hervor, dass der Sonntag am 30.06.2019 seit 16 Jahren wieder mal einen Rekordbesuch beschert hat.

5.2 Wohngebiet „Schütte-Lanz“

Gemeinderätin Ulrike Grüning stellt die Frage, warum einige Grünbereiche/Plätze im Wohngebiet „Schütte-Lanz“ geschottert wurden und ob dies so bleibe.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet hierauf, dass es schwierig sei, allen Ansichten von Bürger und Bürgerinnen gerecht zu werden, stellt aber klar, dass erst nach Abschluss der Bauarbeiten eine endgültige Bepflanzung der Plätze vorgenommen werde.

5.3 Änderung der Landesbauordnung

Gemeinderätin Ulrike Grüning geht auf die geplante Änderung der Landesbauordnung (LBO) ein und bittet um Mitteilung, wie sich das auf den Gemeinderat auswirkt, insbesondere auf die Erteilung eines gemeindlichen Einvernehmens.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck berichtet aus gut unterrichteten Kreisen, dass die Änderung im Landtag noch nicht abgesehen worden ist. Ortsbaumeister Reiner Haas gibt bekannt, dass sich das Einvernehmen aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergibt und daher hierzu keine Änderung durch die LBO erfolgen kann.

5.4 Sperrzeit im Lokal „Tropical,, in der Adlerstraße 4

Gemeinderätin Claudia Stauffer bittet um Überprüfung und eine Berichterstattung zum Thema „Öffnungszeiten und Sperrzeiten“ hinsichtlich des Lokales „Tropical“ in der Adlerstraße 4 im Innenbereich und im Außenbereich/Terrasse.

5.5 Schütte-Lanz-Hallen

Gemeinderat Peter Frank erkundigt sich nach dem Sachstand in Verbindung mit der derzeitigen Renovierung der Schütte-Lanz-Hallen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck berichtet von einem Aufwand des Grundstückseigentümers im sechsstelligen Euro-Bereich, mit dem eine künftige Vermietung vorbereitet werde. Eine genaue Nutzung sei allerdings noch nicht bekannt, aber es soll wohl eine ins Gebiet passende Nutzung geben.

5.6 Messstationen zur Zählung des Verkehrsaufkommens rund um das FVB-Areal

Gemeinderat Jens Gredel fragt an, was es mit den Messstationen rund um das FVB-Areal am 02.07.2019 auf sich hatte.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck erläutert, dass dies erste Maßnahmen zur Zählung des Verkehrsaufkommens in Verbindung mit dem „Wohnpark am Schrankenbuckel“ seien.

TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Diskussionsbeitrag:

- keiner -