



Schriftführer: Thomas Kalotai  
Amt: Bauamt  
Datum: 10.07.2019

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

Gremium: Ausschuss für Technik und Umwelt  
Sitzungsdatum: 08.07.2019

**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 Verwaltungsvorschlag nicht erteilt/versagt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig abgelehnt  
dagegen 13

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 m<sup>2</sup> aufweisen, die beiden Zwei-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss, die barrierefreies Wohnen ermöglichen, weisen eine Wohnfläche von 79,72 m<sup>2</sup> und 77,89 m<sup>2</sup> 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.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszugs mit der Niederschrift wird hiermit bestätigt.

Der Bürgermeister  
i.A.

