



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Bürgermeisteramt Brühl
- Rathaus -
Hauptstraße 1
68782 Brühl



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Baurechtsamt

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 19021187

Bearbeiter/in Mareike Ludwig

Zimmer-Nr. 16

Telefon +49 6221 522-1305

Fax +49 6221 5221456

E-Mail Mareike.Ludwig@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07.30 – 12.00 Uhr

Mi: 07.30 – 17.00 Uhr

und Termine nach Vereinbarung

Datum 18.10.2019

Bauherr: Akin Bau GmbH, 74172 Neckarsulm, Gymnasiumstraße 63
Baugrundstück: Brühl, Heiligenhag 2
Flurstück-Nr.: 464/9
Planverfasser: Christiane Grünhagen, Wilhelmstraße 28, 74072 Heilbronn
Vereinfachtes BG-Verfahren: Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommen wir zu dem Ergebnis, dass das geplante Bauvorhaben materiell zulässig ist.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ der Gemeinde Brühl. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach den §§ 29, 30 Abs. 3 und im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie 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 Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung gerade in Bezug auf diese Einfügungskriterien ein.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die konkrete, am tatsächlich äußerlich erkennbar Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung maßgeblich. In erster Linie ist

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB

IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38

ÖPNV Haltestellen

Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffenburg/Wieblinoen

dabei auf solche Merkmale abzustellen, die nach außen optisch wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Entscheidend ist der Vergleich der vorhandenen Baukörpergrößen mit dem geplanten Bauvolumen.

Vorliegend wurde die Bebauung des Nachbargrundstücks Heiligenhag 2a vergleichsweise herangezogen, da diese eine der größten Kubaturen in der näheren Umgebung aufweist. Deren Verhältnis zwischen der optisch wahrnehmbaren Kubatur und der Grundstücksgröße ist nur geringfügig geringer als das geplante Verhältnis auf dem Baugrundstück.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Erfordernis des Einfügens nicht ausschließt, etwas zu verwirklichen, was es bisher in der Umgebung nicht gibt. Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich dennoch dieser Umgebung einfügen. Bei der Einfügung geht es weniger um Einheitlichkeit bzw. um Uniformität. Im Übrigen werden durch das Bauvorhaben keine durch eine Bauleitplanung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet hineingetragen.

Aus den vorgenannten Gründen fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Gemeinde hat vorliegend das Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt, da sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen würde und die Tiefgarage nicht nutzbar sei. Das versagte Einvernehmen halten wir für rechtswidrig.

Im vereinfachten Verfahren prüft die Baurechtsbehörde nur die in § 52 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) genannten Vorschriften, worunter nicht die Garagenverordnung fällt. Daher bleiben die Bedenken bezüglich der Tiefgarage unberücksichtigt.

Wir beabsichtigen aus den vorstehenden Gründen, die Baugenehmigung zu erteilen und das versagte Einvernehmen gemäß § 54 Abs. 4 LBO zu ersetzen.

Wir bitten deshalb, Ihr versagtes Einvernehmen nochmals zu überdenken und uns Ihre Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen schriftlich zukommen zu lassen.

Da die nächste Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 11.11.2019 stattfindet, geben wir Ihnen Gelegenheit, über das Einvernehmen erneut zu entscheiden und uns Ihre Entscheidung bis zum 25.11.2019 vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Schmidt