

# 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, 10.02.2020,  
Beginn: 18:30, Ende:19:20 , 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**

Herr Selcuk Gök

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

## **FW**

Herr Jens Gredel

Frau Klaus Pietsch

Frau Heidi Sennwitz

## **GLB**

Herr Peter Frank

Herr Dr. Peter Pott

## **Sonstige Teilnehmer**

Frau Ursula Calero Löser

Herr Karlheinz Geschwill

Frau Ulrike Grüning

Herr Reiner Haas

Herr Hans Hufnagel

Herr Dagmar Krebaum

Nadine Roth

Herr Thomas Zoepke

## **Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

## **Abwesend**

Herr Uwe Schmitt

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 28.01.2020 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 07.02.2020 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 im vereinfachten Verfahren: Erweiterung eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen**

**Grundstück: Bismarckstr. 16, Flst.Nr. 1388/2  
2019-0207**

**Beschluss:**

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

Es ist ein Sichtschutz auf der Terrasse im OG an der Grundstücksgrenze (zu Bismarckstr. 14), wie vom Bauherrn im Bauantrag angekündigt, durch Absprache mit dem Nachbarn einzuhalten/anzubringen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Wiesner Jessica, Brühl

Der Bauherrin beabsichtigt auf dem Grundstück Bismarckstr. 16 (Flst.Nr. 1388/2)

- den Wohnungsanbau im Erdgeschoss (Wohnzimmer mit 31,83 m<sup>2</sup>) und einer Terrasse (16,60 m<sup>2</sup>) sowie kleine Veränderungen im Innenbereich des EG,
- die Errichtung einer Terrasse im 1. OG (auf den Anbau im EG mit einer Fläche von 25,07 m<sup>2</sup> an der Grundstücksgrenze zu Bismarckstr. 14) sowie eine kleine Veränderung im Innenbereich des OG,
- leichte Veränderungen im Innenbereich des DG,
- den Abriss eines Schuppens.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ von 1956. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB

und ist demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) zu beurteilen.

Das bisherige Zweifamilienhaus bleibt nach dem Umbau ein Zweifamilienhaus, da die Geschosse im Ober- und Dachgeschoss nur eine Wohnung bilden. Es sind daher keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Hinsichtlich der Terrasse an der Grundstücksgrenze im Obergeschoss beabsichtigen die Bauherrn einen Sichtschutz in Absprache mit dem Nachbarn (Bismarckstr. 14) anzubringen, der dort ebenfalls eine Terrasse hat.

Die angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung zum Bauvorhaben erklärt.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden.

**Diskussionsbeitrag:**

Das Bauvorhaben findet die breite Zustimmung im Ausschuss für Technik und Umwelt.

---

**TOP: 2 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung von Vereinssportanlagen mit Turnierplatz**

**Baugrundstück: Flst.Nr. 4869 (neu im Sportpark Süd), Ketscher Str. 65**

2019-0205

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sportpark Süd“ vom 05.05.2018 und wird vom Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:** kein Beratungsergebnis

Bauherr: Fußballverein 1918 Brühl e.V.

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt der Fußballverein 1918 Brühl e.V. die Errichtung von Vereinssportanlagen mit Turnierplatz (Naturrasenspielfeld, Kampfbahn Typ C mit 4 Rundlauf- und 6 Sprintbahnen, Leichtathletik-Sportanlagen wie Weit- und Hochsprung, Wurf- und Kugelstoßanlage, Stehtribüne mit Teilüberdachung, Parkplatzanlage für Fahrräder und PKW's, Lagerräume in Form begrünter Fertiggaragen als Lagerflächen für Sport- und Trainingsgeräte, Ballfangzaun –Höhe 4,0 m-, Einzäunung Stabgitterzaun –Höhe 2,0 m-, Beleuchtungsanlage –Flutlicht- mit insgesamt 10 Leuchtenmasten) unter teilweiser Änderung des bestehenden Spielfeldes.

Das Bauvorhaben wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 4869, Ketscher Str. 65 („Sportpark Süd“) geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportpark Süd II“ vom 05.05.2018 und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

In der vorgelegten Stellplatzberechnung werden 73 Kfz-Stellplätze benötigt und insgesamt 76 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. An Fahrradstellplätzen werden 67 Stück benötigt und insgesamt 70 nachgewiesen.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sportpark Süd II“, sodass kein gemeindliches Einvernehmen erforderlich ist.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Wolfram Gothe eröffnet die Diskussion zum Bauvorhaben „Errichtung von Vereinssportanlagen“ des FV Brühl 1918 e.V. im Sportpark Süd und freut sich, nachdem die Planungen für das Gelände des Vereins für Schäferhunde bereits abgeschlossen sind, auf dieses Vorhaben. Er begrüßt die mehr als erforderlich geplanten Stellplätze wie auch die Entscheidung für einen Naturrasen und wünscht sich eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Fußballverein Brühl 1918 e.V.

Gemeinderat Jens Gredel nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis, sieht die Lage in der Nähe der möglichen Geothermie allerdings in Frage gestellt.

Während Gemeinderat Roland Schnepf das Bauvorhaben begrüßt, stellt Gemeinderätin Ursula Grüning im Namen der GLB noch einmal heraus, dass man weder für die Verlegung der Sporteinrichtung war, noch nun für das Bauvorhaben ist.

**TOP: 3 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung eines Feld- und Waldkindergartens**

**Baugrundstück: Flst.Nr. 4911, Weidweg 11 (an der Grillhütte)**

2019-0206

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	9
dagegen	2
Enthaltungen	2

Bauherr: Dietrich-Bonhoeffer-Verein für christliche Pädagogik e.V.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO beantragt der Dietrich-Bonhoeffer-Verein für christliche Pädagogik e.V. die Errichtung eines Feld- und Waldkindergartens auf dem Grundstück Flst.Nr. 4911, Weidweg 11 (Gelände an der Grillhütte).

Zur Aufstellung eines Bauwagens für einen Feld- und Waldkindergarten an der Grillhütte hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 20.06.2016 seine Zustimmung (mit Stimmenmehrheit) erteilt. Dieser eine Bauwagen als Materiallager und Unterstellmöglichkeit für Kinder des Kindergartens wurde dann seitens des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- mit Datum vom 05.09.2016 genehmigt (Az.: 16011855).

Zu diesem einen Bauwagen wird die Aufstellung von drei weiteren Bauwagen (1 Gruppenraumwagen mit Küche und 2 Schlafwagen) beantragt, mit der eine weitere und somit 2. Gruppe beabsichtigt ist, sowie die Aufstellung von 2 Komposttoiletten.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weid“ vom 12.12.1977 und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück liegt im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes und insbesondere in einer Fläche für die Forstwirtschaft (geplant).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Traumannswald 1.Änderung“ wurde in der näheren Umgebung des Standorts eine Fläche für CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde das Baurechtsamt aktuell auch noch einmal auf diese Thematik schriftlich aufmerksam gemacht.

Zu den dortigen Altlasten (AA Müllplatz Weid) wurde ein Gutachten eingeholt mit dem Resultat, dass ein Zaun aufgestellt wurde zur Verhinderung des Zugangs zu verdächtigen Stellen. Diese Maßnahme wurde mit dem Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt.

Stellplätze sind an der Grillhütte in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, der Aufstellung von insgesamt 3 weiteren Bauwagen zur Erweiterung des Betreuungsangebotes eines Feld- und Waldkindergartens in der Natur zuzustimmen.

Ähnliche Waldkindergärten befinden sich auch in den Nachbarorten Ketsch, Schwetzingen und in Plankstadt.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Nach Ansicht von Gemeinderat Hans Faulhaber verfestigt sich der Feld- und Waldkindergarten mit dem Bauantrag auf dem Gelände der Grillhütte Brühl. Er befürwortet in diesem Zusammenhang den für ihn weitaus besseren Standort in Rohrhof auf dem Gelände hinter dem Friedhof.

Gemeinderat Klaus Pietsch sieht weiter einen Bedarf an Kindergartenplätzen und in der Variante mit dem Waldkindergarten eine kostengünstige und schnelle Lösung. Inzwischen begrüßen viele Eltern diese Art von Kindergarten, sodass er die Zustimmung zum Bauvorhaben signalisiert.

Gemeinderat Roland Schnepf schließt sich diesen Worten an.

Gemeinderat Dr. Peter Pott hebt zwar die Waldpädagogik positiv hervor, sieht aber trotz einer günstigen Lösung den Standort als nicht geeignet wegen der im Raum stehenden Altlasten. Er lehnt daher die Zustimmung zum Bauvorhaben ab und möchte den Druck für eine andere Lösung bzw. einen anderen Standort erhöhen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck verliest zum Abschluss ein Schreiben der angrenzenden Sportgemeinde Brühl 1907 e.V., mit dem zwar keine Einwendungen zum Bauvorhaben vorgebracht werden, aber Bedenken geäußert werden hinsichtlich möglichen Konflikten wegen Geräuschemissionen durch den Trainingsbetrieb am Tage.

**TOP: 4 öffentlich**

**Antrag auf Befreiung: Erstellung einer Gartenhütte**

**Baugrundstück: Flst. Nr. 4082/1; Orchideenweg 12**

2019-0208

**Beschluss:**

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

Die Gemeinde Brühl verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Festlegung „Nebengebäude sind nicht zulässig“ ersatzlos gestrichen wird.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt**

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Präg Peter, Brühl

Der Bauherr beantragt die Erstellung einer Gartenhütte (Breite: 4,74 m, Tiefe: 2,68 m, Höhe: 2,46 bis 3,0 m, ca. 33 m<sup>3</sup>) auf dem Baugrundstück Orchideenweg 12, Flst.Nr. 4082/1. Herr Präg hat sein veraltetes Gartenhaus abgebaut und das neue Gartenhaus -ohne Genehmigung- bereits teilweise errichtet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße/Bäumelweg Änderungsplan I“ vom 16.06.1978. Nach Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen sind dort Nebengebäude nicht zulässig.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Eine Ausnahme ist in diesem Fall nicht zulässig, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Hierzu gibt es einen vergleichbaren Fall in der Nähe, wo nach einer Nachbareinwendung der Antrag zurückgenommen werden musste.

Da im gesamten Gebiet Nebengebäude auf den Grundstücken vorhanden sind, geht die Festlegung unter Punkt 5.3 „Nebengebäude sind nicht zulässig“ an der Realität vorbei.

Daher schlägt die Gemeindeverwaltung vor, in einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren diese Festlegung (Nebengebäude sind nicht zulässig) ersatzlos zu streichen. Damit wären Nebengebäude, wie in der LBO geregelt, allgemein zulässig.

**Diskussionsbeitrag:**

Die Gemeinderäte Hans Faulhaber (CDU), Jens Gredel (FW) und Roland Schnepf (SPD) zeigen sich mit dem Beschlussvorschlag einverstanden, der zum einen die Erteilung des Einvernehmen beinhaltet und zum anderen die Änderung des Bebauungsplanes mit sich zieht.

Gemeindrätin Ulrike Grüning (GLB) merkt an, dass Regelungen zu Nebengebäuden in künftigen Neubaugebieten in die Bebauungspläne mitaufgenommen werden sollen, auch um Befreiungen zu vermeiden.

Gemeinderat Dr. Peter Pott geht sogar einen Schritt weiter und fordert eine Kontrolle von Gartenhäusern.

**TOP: 5 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Aufstockung des Dachgeschosses im Wohnhaus und Aufstockung eines Nebengebäudes in 2. Reihe**

**Baugrundstück: Adolf-Bensinger-Str. 1, Flst. Nr. 1677**

2020-0003

**Beschluss:**

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

Eine gewerbliche Nutzung als Pension ist auf dem Baugrundstück auszuschließen.

Es ist ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück durch eine Baulast freizuhalten und zu sichern (§ 9 Abs. 2 LBO).

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Apostol Daci, Leimen

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung den Umbau und die Aufstockung des Dachgeschosses im vorderen Wohnhaus und die Aufstockung eines Nebengebäudes um ein Geschoss in 2. Reihe auf dem Grundstück Adolf-Bensinger-Str. 1, Flst.Nr. 1677.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ aus dem Jahre 1953, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Im Einzelnen umfasst das beantragte Bauvorhaben folgende Punkte:

**Vorderhaus** (bisher Zweifamilienhaus):

- Leichte Veränderungen jeweils im Innenbereich des Erdgeschosses und des Obergeschosses,
- Aufstockung des Dachgeschosses (Erhöhung der Traufhöhe um ca. 1,0 m und der Firsthöhe um ca. 2,70 m, Satteldach mit einer Dachneigung von 40 ° und insgesamt 5 Gauben, zwei Gauben zur Straßenseite und drei Gauben zur Hofseite, die aber unter 70 % der Gebäudebreite bleiben)
- Ausbau des Dachgeschosses zur einer separaten Wohnung, der 3. Wohneinheit in diesem Hause.

**Nebengebäude in 2. Reihe** (bisher Garage, Unterstellraum und Durchgang zu hinteren Garten):

- Leichte Veränderung des EG (Garage, Gartenzimmer mit 28,16 m<sup>2</sup> -neu-, Saunaraum mit 5,48 m<sup>2</sup> und Dusche/WC mit 2,63 m<sup>2</sup> -jeweils neu-)
- Aufstockung um ein komplettes Vollgeschoss (auf eine Gesamthöhe von 5,92 m, Flachdach)
- Ausbau des zweiten Vollgeschosses mit 2 Gästezimmern (17,22 m<sup>2</sup> und 15,85 m<sup>2</sup>), Flur (11,61 m<sup>2</sup>), Bad (5,88 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (2,22 m<sup>2</sup>) sowie Treppenaufgang
- Nebengebäude wird zur Wohnnutzung (bis auf Garage dann Hauptnutzung).

Bereits im angrenzenden Nachbarhaus (Flst.Nr. 1678, Adolf-Bensinger-Str. 3) besteht ein vergleichbares Haus mit 2 Vollgeschossen und einem mit Gauben ausgebauten Dachgeschoss.

Die Gemeindeverwaltung kann sich neben der beantragten vorderen Aufstockung auch durchaus die Wohnbebauung in 2. Reihe vorstellen, weil auch in der Adolf-Bensinger-Str. 3 eine tiefe Wohnbebauung zugelassen wurde, aber insbesondere auch in der Kirchenstr. 23 a (Flst.Nr. 490/1, Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen in 2.Reihe). Allerdings soll aufgrund der vorgesehenen Räumlichkeiten (Gästezimmer) eine gewerbliche Nutzung als Pension in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden.

Auf dem Baugrundstück werden für die beiden Hauptgebäude insgesamt 4 PKW-Stellplätze (1 Garage und 3 Stellplätze) nachgewiesen, mehr sind leider nicht zu realisieren und daher ausgeschlossen (§ 37 Abs. 3 LBO).

Nach den neuesten Vorschriften der LBO (§ 9 Abs. 2) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann.

Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist ein Kinderspielplatz ggfs. durch Baulast zu sichern. Diese wird durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Baurechtsamt- angeordnet.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber erklärt seine Zustimmung zum Bauvorhaben, möchte aber keine gewerbliche Nutzung als Pension. Dies sieht auch Gemeinderat Peter Frank so.

Nach dem keine Nachbareinwendungen vorliegen, signalisiert auch Gemeinderätin Heidi Sennwitz die Zustimmung zum Bauvorhaben, das sich nach ihrer Ansicht in die Umgebungsbebauung einfüge.



**TOP: 6 öffentlich**

- 1. Antrag auf Baugenehmigung: Umnutzung eines Ladengeschäftes in eine Bäckereifiliale mit Verzehrereich im Erdgeschoss des Gebäudes (AZ 20020076)**
  - 2. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Werbeanlage (AZ 20020080)**
- 2020-0006

**Beschluss:**

Zu beiden Bauvorhaben wird das Einvernehmen jeweils gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Es wird angeregt, die Stellplätze zu markieren.

Der Befreiung hinsichtlich der Werbeanlage (zu 2.) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	1
Befangen:	1

Bauherr: Bäckerei Görtz GmbH, Ludwigshafen

Der Bauherrin plant auf dem Baugrundstück Schwetzinger Str. 22, Flst.Nr. 454/2 in zwei Anträgen auf Baugenehmigung folgende Veränderungen:

**1. Antrag: Umnutzung eines Ladengeschäftes in eine Bäckereifiliale mit Verzehrereich im Erdgeschoss des Gebäudes (Az.: 20020076)**

Im Erdgeschoss des Gebäudes werden im Erdgeschoss neue, teilweise offene Räumlichkeiten (wie Verkaufsfläche, Verzehrereich und Arbeitsbereich, aber auch Lager- und Personalräume sowie WC's für Damen, Herren, Behinderte und Personal) geplant.

Im Außenbereich werden die Fenster und auch die Türen neugestaltet, in Verbindung mit dem Abbruch von Mauerwerk sind 2 neue Fenster vorgesehen.

Eins dieser Fenster ist an der Außenwand zur Grundstücksgrenze Flst.Nr. 455/1 (Schwetzinger Str. 20) geplant. Der Bauherr hat in diesem Zusammenhang die Einverständniserklärung für diese Fensteröffnung von 3,0 m x 2,9 m vom Grundstückseigentümer in den Bauzeichnungen eingeholt. Hierbei gilt es Brandschutzmaßnahmen zu beachten.

Lt. Stellplatzberechnung sind für die Umnutzung 11 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Im EG-Plan werden insgesamt 13 Kfz-Stellplätze vorgehalten (2 Stellplätze für die Wohnung im OG). Aus Sicht der Verwaltung erscheint es sinnvoll, die nachgewiesenen Stellplätze zu markieren, damit stets eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen der Kundschaft zur Verfügung steht.

Die Umnutzung in eine Bäckerei mit Verkauf und zugeordnetem Verzehrereich ist zulässig und dient der Versorgung des umliegenden Gebiets.

## 2. Antrag: Errichtung einer Werbeanlage (Az.: 20020080)

Im Rahmen obiger Umnutzung wird in einem 2. Antrag die Anbringung einer Werbeanlage an der Außenfassade (zur Straßenseite) geplant.

Die Anlage besteht aus insgesamt zwei Leuchtkästen. Diese bestehen aus rotem Acrylglas GS, 3mm stark, versehen mit LED-Beleuchtung DC 24 V. Der aufgesetzte Text besteht aus weißem Acrylglas, Stärke 10mm.

Ein Leuchtkasten mit den Abmessungen 1,40 m x 0,80 m x 0,085 m wird über dem neuen Eingang in der Schwetzinger Straße mit einer Unterkante von ca. 3,10 m angebracht.

Mit 1,12 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche überschreitet die Werbeanlage die gemäß § 50 Abs. 1 Nr. 9a verfahrensfreie Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> geringfügig und stellt eine **Befreiung** von den Vorschriften der LBO dar.

Ein zweiter Leuchtkasten mit den Abmessungen 0,80 m x 0,50 m x 0,18 m soll als Ausleger an die Fassade im EG zur Schwetzinger Straße (Landesstraße) hin mit einer Unterkante von 3,10 m angebracht werden.

Das Ordnungsamt hat zum zweiten Leuchtkasten (Ausleger mit 0,80 m) die Sondernutzungserlaubnis erteilt.

Die beiden Werbeanlagen können demnach zugelassen werden.

Das Flurstück Nr. 454/2 befindet sich im Geltungsbereich eines Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans von 1951. Dies ist lediglich ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB, demnach sind die Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bauvorhaben (Nr. 1. + 2.) fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber sieht das Bauvorhaben als Bereicherung für die Brühler Bevölkerung und befürwortet es, nach dem die Bäckerei bereits auf dem Gelände der Firma ALDI in der Mannheimer Landstraße gut angenommen wurde.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz bedauert wie auch die Gemeinderäte Roland Schnepf und Ulrike Grüning, dass der bisherige Nutzungsbetrieb durch die Firma „TV Gredel“ nun aufgelöst werde. Allerdings begrüßen all diese Redner das neue Vorhaben für „jung und alt“ und signalisieren ihre Zustimmung.

Gemeinderätin Ulrike Grüning wünscht sich sogar einen Außenbereich.

**TOP: 7 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Baugrundstück: Kantstr. 3a, Flst. Nr. 82/8 2020-0005**

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt**

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Sandra Diez und Patrick Morscheid, Brühl

Die Bauherren planen in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren den Neubau eines Einfamilienhauses (mit Satteldach und Dachneigung von 30 Grad, Traufhöhe: 5,91 m und Firsthöhe 7,92 m, 2 Vollgeschosse, einer Gesamtwohnfläche von 152,65 m<sup>2</sup>, EG mit einer Wohnfläche von 73,64 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 27,40 m<sup>2</sup>, OG mit einer Wohnfläche von 79,01 m<sup>2</sup>), einer Garage (Länge: 7,0 m, Breite: 2,98 m, Höhe: 2,51 m) und einem Stellplatz mit versickerungsfähigem Pflaster. Das Grundstück Flst. Nr. 82/8 gehörte ursprünglich zu dem Flst. Nr. 82/7 (Kantstr. 5), wurde zwischenzeitlich geteilt und hat eine Größe von 398 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans vom 20.03.1953. Dies ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB, die Beurteilung hat nach § 34 BauGB zu erfolgen.

Durch das wesentlich tiefere Mehrfamilienhaus in der Kantstr. 3 (mit 3 Vollgeschossen) fügt sich das geplante Bauvorhaben in jedem Fall in die Umgebungsbebauung ein.

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

**Diskussionsbeitrag:**

entfällt

**TOP: 8 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses Baugrundstück: Kolbengärten 18, Flst. Nr. 546/18 2020-0002**

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 35, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Der Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück Flst. Nr. 546 wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt**

dafür	10
dagegen	1
Enthaltungen	2

Bauherren: Max Hilger und Johanna Rey, Mannheim

In einem Antrag auf Baugenehmigung beabsichtigen die Bauherren Max Hilger und Johanna Rey den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück Kolbengärten 18, Flst. Nr. 546/18.

Das Grundstück befindet sich direkt am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Abgrenzung zum unbebauten Außenbereich.

Der Flächennutzungsplan legt bis zur Südgrenze Flst. 546/17 den bebauten Innenbereich gemäß §34 BauGB fest. Direkt im südlich angrenzendem Bereich legt er Flächen für Kleingärten und Kleintierzuchtanlagen fest; wodurch er bewusst unterscheidet zwischen Flächen mit einem starken freiraumbezogenen Charakter wie „Flächen für die Landwirtschaft“ und „grün bezogenen Darstellungen mit denen Bereiche gesteuert werden, die eine auch bauliche Prägung in sich tragen.“ (Zitat: Begründung FNP)

Hier ist jetzt die Frage zu stellen, ob auf dem Grundstück Flst. Nr. 546/18 planungsrechtlich eine Wohnbebauung zulässig ist. Diese Fragestellung ergibt sich immer wieder an den Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes. An diesem speziellen Ort legt der FNP jedoch nicht die klassische Außenbereichsnutzung gemäß §35 Abs. 1 BauGB fest, sondern einen Bereich mit baulicher Prägung (Kleingartenanlage).

Aus Sicht der Verwaltung ist aus diesem Grund, gekoppelt mit §35 Abs. 2 BauGB („Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist“) die beantragte Wohnbebauung zulässig.

Durch die besondere Form des Grundstückes ist eine beidseitige Grenzbebauung vorgesehen, weshalb auf den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken eine Abstandsflächenbaulast erforderlich wäre. Beim südlichen Grundstück ist die Gemeinde der Eigentümer.

Der beantragte nicht unterkellerte zweigeschossige Neubau mit Flachdach und integrierter Doppelgarage fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies ist durch die Abstandsflächenbaulasten gewährleistet, die den Charakter einer offenen Bebauung ermöglichen, sowie durch den Rücksprung der vorderen Baugrenze des Gebäudes.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag auf Baugenehmigung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Einer Abstandsflächenbaulast auf dem Flst. Nr. 546 soll zugestimmt werden.

Einer weiteren Ausweitung der Wohnbebauung soll zukünftig an dieser Stelle nicht mehr entsprochen werden, es sei denn, sie würde über einen Bebauungsplan geregelt. Somit wird eine Zersiedelung des Außenbereiches unterbunden.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Ortsbaumeister Reiner Haas verliest zum Tagesordnungspunkt eine Nachbareinwendung, die über einen Rechtsanwalt eingegangen ist.

Gemeinderat Hans Faulhaber sieht mit dem Bauvorhaben einen passenden Abschluss zur Wohnbebauung an dieser Stelle. Weitergehende Bauungen schließt er zunächst aus. Diese könnten nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz spricht sich für eine Baulastenübernahme und eine Abschlussbebauung mit dem geplanten Bauvorhaben aus.

Gemeinderat Roland Schnepf stimmt im Namen seiner Fraktion dem Bauvorhaben zu und verweist auf eine seitens des Baurechtsamtes zu treffende Entscheidung.

Gemeinderat Dr. Peter Pott lehnt das Bauvorhaben ab und sieht in der Bebauung des Nachbargrundstückes „Kolbengärten 16“ das Ende des Innenbereichs.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt noch einmal fest, dass im Flächennutzungsplan östlich der „Kolbengärten“ eine Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen sei. Bei einer späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte ggfs. auch der Teil westlich der „Kolbengärten“ neu mit einbezogen werden.

Nach seinen Ausführungen gilt hinsichtlich einer Beurteilung des Bauvorhabens hier § 35 Abs. 2 BauGB. Er bemerkt darüber hinaus, dass das Grundstück zu Baulandmarktwerten verkauft wurde.

**TOP: 9 öffentlich**  
**Informationen durch den Bürgermeister**

- Keine -

**TOP: 10 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**10.1 Defekte Straßenlaternen am Goggelbrunnen, in der Schulstraße und bei der Villa Meixner**

Gemeinderat Wolfram Gothe meldet wie schon vor vier Wochen in der ATU-Sitzung am 13.01.2020 defekte Straßenlaternen am Goggelbrunnen und in der Schulstraße in Rohrhof.

Gemeinderat Michael Till weist auf defekte Straßenlaternen auch bei der Villa Meixner und in der Friedensstraße hin.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sichert eine Überprüfung zu.

**10.2 Antrag auf einen weiteren Fußgängerüberweg in der Mannheimer Landstraße**

Gemeinderat Dr. Peter Pott stellt einen Antrag auf einen weiteren Fußgängerüberweg an der Mannheimer Landstraße (in der Nähe des Schütte-Lanz-Neubaugebietes).

Gemeinderat Hans Hufnagel unterstützt diesen Antrag insbesondere für die dort wohnenden Schul- und Kindergartenkinder,.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt eine Prüfung der Angelegenheit zu.

**TOP: 11 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

- Keine -