

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,
14.09.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 18.57 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 Uwe Schmitt

Vertretung für Herrn Michael Till

SPD

Herr Roland Schnepf

Herr Pascal Wasow

Vertretung für Frau Gabriele Rösch

FW

Frau Ursula Calero Löser

Frau Heidi Sennwitz

Vertretung für Frau Klaus Pietsch

GLB

Herr Peter Frank

Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Herr Sascha Mayer

Frau Marion Thüning

Herr Jochen Ungerer

Schriftführer

Herr Reiner Haas

Abwesend

Herr Selcuk Gök

Herr Jens Gredel

Herr Michael Till

Frau Gabriele Rösch

Frau Klaus Pietsch

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 02.09.2020 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 11.09.2020 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:

Neubau eines Einfamilienhauses

Baugrundstück: Lindenstr. 2, Flst. Nr. 2482/1

2020-0112

Beschluss:

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

Für das Einfamilienhaus ist noch ein weiterer Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Sylvia und Reiner Hohmann, Brühl

Die Grundstückseigentümer beantragen in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren den Neubau eines Einfamilienhauses der Gebäudeklasse 1 auf dem Grundstück Lindenstraße 2, Flst.Nr. 2482/1.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der Gartenstraße“ vom 19.10.1959. Dieser Bebauungsplan stellt einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 BauGB dar, der lediglich die Bau- und Straßenfluchten festlegt und ist demnach nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Bauvorhaben umfasst folgende Eckpunkte:

- 2 Vollgeschosse mit Kellergeschoss (Erdgeschoss nicht voll unterkellert)
- Flachdach mit Attika (Oberkante Decke 6,30 m, Attika 6,65 m Höhe)
- Haustechnik im KG, Wohnen/Essen, Kochen, WC und Abstellraum im EG, Schlafen/Ankleide, Bad/WC, Arbeiten und Galerie mit Luftraum im 1. OG
- Terrasse in südlicher Richtung
- ein Kfz-Stellplatz im hinteren Grundstücksbereich
- 2 Fahrradstellplätze

Im Bauantrag wird folgende Befreiung gemäß § 56 LBO beantragt:

Abstandsflächen zwischen Balkonvorderkante Bestand sowie Fassade Neubau

Begründung: Die Fassade des Neubaus weist nur geringe Fensterflächen auf, die nicht zu öffnen sind. Bei Bedarf kann hier mit einer Brandschutzverglasung gearbeitet werden. Die eigentliche Gebäudekante liegt deutlich weiter entfernt als 5 m, bei der Unterschreitung des Abstands handelt es sich um den Balkon.

Alle weiteren Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB). Dort wurden bereits mehrere Bebauungen in 2. Reihe zugelassen, die ähnlich tief bebaut sind, z.B. Flst.Nrn. 1458/2 (1 Vollgeschoss mit Staffelgeschoss und Flachdach), 1436/7 (1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss).

Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Diskussionsbeitrag:

Die Gemeinderäte Faulhaber, Sennwitz, Schnepf und Pott stimmten dem Beschlussvorschlag im Namen ihrer Fraktion einstimmig zu.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Küchenausstellung mit Verwaltung und angeschlossenen Auslieferungslager

**Baugrundstück: Rennerswald 6-12, Flst. Nr. 5177/2
2020-0113**

Beschluss:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: kein Beratungsergebnis

Bauherrin: Küchen Aktuell GmbH, Braunschweig

Die Bauherrin beantragt die Baugenehmigung für den Neubau einer Küchenausstellung mit Verwaltung und angeschlossenen Auslieferungslager auf dem Grundstück Rennerswald 6-12 (Flst.Nr. 5177/2). Folgende Flächen sollen auf dem Grundstück realisiert werden:

- Lagerbereich: ca. 6.335,0 m²
- Büro/Verwaltungsbereich ca. 807,0 m²
- Ausstellungsfläche ca. 4.231,0 m²

Dem vorangegangen ist ein Antrag auf Bauvorbescheid vom 27.06.2019, der vom Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Baurechtsamt – positiv beschieden wurde.

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

Es wird ein Antrag auf Abweichung gestellt, der brandschutzrechtliche Vorschriften betrifft, die durch das Baurechtsamt zu beurteilen sind.

Um dem Stellplatznachweis gerecht zu werden, müssen 68 Stellplätze für Kfz nachgewiesen werden. Im vorliegenden Fall können jedoch sogar 82 Stellplätze realisiert werden. Für Fahrräder werden 14 Einstellplätze vorgehalten.

In Bezug auf die Thematik „Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes“ liegt eine Stellungnahme seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 03.02.2020 vor, wonach von einer betrieblichen Atypik ausgegangen werden kann und somit die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung widerlegt wird (s. Anlage 1). Bezüglich des baurechtlich zulässigen Umfangs an zentrenrelevanten Sortimenten wird die Auffassung vertreten, dass dieser maximal 100 m² Verkaufsfläche betragen darf. Dies ist vorliegend der Fall, da der Kitchenstore lediglich eine Verkaufsfläche von ca. 99 m² aufweist.

Da bei dem geplanten Bauvorhaben keinerlei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind, entfällt das gemeindliche Einvernehmen.

Diskussionsbeitrag:

Der Sachverhalt wurde vom Bürgermeister erläutert. Der Ausschuss für Technik und Umwelt nahm ihn zur Kenntnis.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

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

2020-0114

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Akin Bau GmbH, Neckarsulm

Die Bauherrin beantragt die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit zehn Stellplätzen auf dem Grundstück Heiligenhag 2 (Flst.Nr. 464/9). Für dieses Grundstück hat die Bauherrin in der Vergangenheit bereits einen Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus

eingereicht, dem das gemeindliche Einvernehmen jedoch nicht erteilt wurde.

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.

Das Bauvorhaben umfasst folgende Eckpunkte:

- zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss
- Flachdach, Gebäudehöhe insgesamt: 9 m
- fünf Wohneinheiten
- Tiefgarage mit zehn Stellplätzen, darunter zwei gefangene Stellplätze
- Tiefgaragenzufahrt mit 10 bzw. 15% Steigung (keine Veränderung zum vorherigen Bauantrag)

Es ist zu beachten, dass im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zur Gartenseite hin eine Terrasse im Erdgeschoss sowie ein Balkon im 1. Obergeschoss über die gesamte Gebäudebreite von knapp 9,5 m und einer Länge von 2,5 m geplant sind. Im Dachgeschoss auf rückwärtiger Seite soll ebenfalls ein Balkon mit den Maßen 3,5 m auf knapp 7,5 m errichtet werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Balkone im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss als untergeordnete Bauteile sowie die Terrasse im Erdgeschoss in Richtung Straßenseite die vordere Bauflucht überschreiten.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.07.2019 bereits das Einvernehmen zum Bauvorhaben entgegen dem Verwaltungsvorschlag einstimmig versagt. Da das geplante Bauvorhaben nach Prüfung der Sach- und Rechtslage durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt - jedoch zulässig ist und sich in die vorhandene Umgebung einfügt, wurde die Gemeindeverwaltung aufgefordert, erneut über das versagte Einvernehmen zu entscheiden. Nachdem dieses auch in der Sitzung des technischen Ausschusses vom 11.11.2019 nicht erteilt wurde, wurde Klage gegen die mit Schreiben vom 03.12.2020 erteilte Baugenehmigung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt - erhoben.

Inzwischen liegt ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.07.2020 vor, wonach die Beschwerde der Beigeladenen (hier: Akin Bau GmbH) gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 13.05.2020 zurückgewiesen wurde (s. Anlage 1).

Der VGH hat sich der zutreffenden Beurteilung des Verwaltungsgerichts angeschlossen, wonach die hinteren Grundstücksteile überwiegend nicht überbaut sind und deshalb der Baukörper der Akin Bau GmbH sich nicht mehr in die dortige Bebauung einfügt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Regierungspräsidium Karlsruhe dem Widerspruch der Gemeinde gegen die erteilte Baugenehmigung stattgeben wird.

Die Gemeindeverwaltung Brühl kann dem Bauvorhaben der Akin Bau GmbH nicht zustimmen, da der jetzige Baukörper im Vergleich zum Baukörper, der im vorigen Bauantrag eingereicht wurde, lediglich um 3 m in der Tiefe verkürzt ist. Die Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ist nicht gegeben.

Diskussionsbeitrag:

Die Gemeinderäte Faulhaber, Sennwitz, Schnepf und Frank betonten, dass sie voll und ganz hinter dem Beschlussvorschlag stünden. Das Bauvorhaben sei nach wie vor unangemessen groß.

TOP: 4 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:

Ausbau einer Dachgaube

Baugrundstück: Brahmsstr. 11, Flst. Nr. 2516/35

2020-0115

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Lorbeer, Anita und Rüdiger, Brühl

Die Bauherren planen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Dachgaube mit Flachdach (zur Straßenseite mit einer Breite von 3,60 m bei einer Gebäudebreite von 5,99 m) auf dem Grundstück Brahmsstraße 11, Flst.Nr. 2516/35.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traumannswald II“ vom 05.03.2004 und ist demnach nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang wurde folgende Befreiung von bauordnungsrechtlichen /bauplanungsrechtlichen Vorschriften festgestellt:

- Ohne Antrag: Befreiung für eine Dachgaube (Lt. B-Plan dürfen Dachgauben die Hälfte der Länge der entsprechenden Fassadenseite nicht überschreiten. Lt. Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 12.10.2009 werden Dachgauben jedoch bis zu einer Gebäudebreite von 70 % grundsätzlich akzeptiert. Die Breite der Gaube beträgt im vorliegenden Fall lediglich 60 % der Gebäudebreite.)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was hier der Fall ist.

Diskussionsbeitrag:

Die Gemeinderäte Faulhaber, Sennwitz, Schnepf und Frank stimmten dem Beschlussvorschlag im Namen ihrer Fraktion zu.

TOP: 5 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

Der Bürgermeister wies darauf hin, dass das Stadtradeln wieder stattfindet und ermunterte jeden zur Teilnahme. Dies sei durch die Nutzung einer entsprechenden App auch einfach.

TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

- 6.1 Gemeinderat Gothe fragte nach, ob es im Gemeindegebiet noch Sirenen gäbe, was der Bürgermeister verneinte.

Gemeinderäte Gothe und Schnepf regten an, Sirenen wieder zu installieren. Der Bürgermeister sagte eine Überprüfung zu.

- 6.2 Gemeinderat Gothe fragte nach, ob alle Brühler Lichtsignalanlagen auch für Blinde geeignet seien.

Der Bürgermeister antwortete, dass dies wegen den lauten Geräuschen für die Anwohner nicht in jedem Fall möglich sei.

- 6.3 Gemeinderat Frank erkundigte sich nach dem Stand der Dinge bei der Öffnung des Hallenbades.

Bürgermeister Dr. Göck erklärte, dass das Zugangssystem installiert sei, aber zur Nutzung eine E-Mail-Adresse benötigt werde.

- 6.4 Gemeinderat Schnepf bat darum, den Rundweg um den Anglersee der Hegegemeinschaft Brühl / Plankstadt von den Sturmschäden zu befreien.

- 6.5 Gemeinderat Wasow erkundigte sich, welche Arten der Rattenbekämpfung erlaubt seien. Er wies darauf hin, dass im Bereich Wilhelmstraße offen Rattengift ausgelegt werde.

Bürgermeister Dr. Göck sicherte eine Antwort durch das Ordnungsamt zu.

- 6.6 Gemeinderat Frank wies darauf hin, dass die Sperrung des Geh- und Radweges auf dem Hochwasserdamm aus der Richtung des Zentralhebwerks kommend nicht erkennbar sei und Radfahrer erst auf dem Damm fahren würden, um dann wieder umdrehen zu müssen.

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- keine -