



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0154)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	09.11.2020

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Restaurant Gartenstraße 37 – nachträgliche Genehmigung eines bereits bestehenden Wintergartens anstatt eines genehmigten Biergartens
Baugrundstück: Gartenstr.37, Flst.Nr. 1461/17

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31 und 36 BauGB ausnahmsweise erteilt.

Es soll kein Präzedenzfall geschaffen werden. Es wird daher nur die Zustimmung zur nachträglichen Genehmigung des angebauten Wintergartens an diesem Eckgrundstück ausgesprochen, nicht aber in anderen Fällen im weiteren Verlauf der Gartenstraße.

Den beiden Befreiungen zur Überschreitung des Baufensters und zur Überschreitung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl wird ausnahmsweise entsprochen.

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Im Jahre 1998 wurde auf dem Baugrundstück Gartenstraße 37, Flst.Nr. 1461/17 in der Gaststätte „Dalmacija“ ein Anbau (Nebenzimmer) ungenehmigt durch die damalige Grundstückseigentümerin Marija Renic errichtet.

Zur nachträglichen Antragstellung auf Baugenehmigung hat der Ausschuss für Technik und Umwelt das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung am 27.07.1998 nicht erteilt.

Das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg hat mit Bescheid vom 24.03.1999 den Erweiterungsbau formell abgelehnt und den Rückbau verfügt.

Den Widerspruch des Rechtsvertreters der Grundstückseigentümerin gegen diesen Ablehnungsbescheid hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Widerspruchsbescheid vom 02.07.1999 zurückgewiesen.

Daraufhin ist mit Datum vom 02.08.1999 durch den Rechtsanwalt von Frau Renic eine Klage vor dem Verwaltungsgericht Karlsruhe eingereicht worden.

In einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Karlsruhe –Öffentliche Sitzung der 1.Kammer- am 20.03.2001 ist im Beisein aller Beteiligten folgender Vergleich geschlossen worden.

1. Die Klägerin nimmt ihre Klage gegen den Bescheid des Landratsamts vom 24.03.1999 zurück, so dass der Bescheid rechtskräftig wird.
Der Beklagte duldet den streitbefangenen Anbau und sieht von einer Durchsetzung der Abbruchverfügung ab, solange die Klägerin und ihr Ehemann die Gaststätte „Dalmacija“ höchstpersönlich betreiben.
Die Klägerin verpflichtet sich, der Abbruchverfügung vom 24.03.1999 freiwillig und unverzüglich nachzukommen, sobald sie den Betrieb ihrer Gaststätte aufgibt.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.
3. Der Beigeladenen wird nachgelassen, diesen Vergleich bis zum 30.04.2001 zu den Gerichtsakten zu widerrufen.

Aus den Reihen des Gemeinderates wurde zu Beginn des Jahres die Anfrage nach dem Sachverhalt gestellt, nach dem die Gaststättenbetreiberfamilie ihren Rückzug auch öffentlich in der Brühler Rundschau vermeldet hat.

Die Grundstückseigentümerin Marija Renic hat das Objekt tatsächlich Ende 2019 veräußert.

In diesem Zusammenhang hätte die Grundstückseigentümerin den Anbau nun kraft Rechtsgeschäft abrechnen müssen, was allerdings nicht erfolgt ist.

Dieser Sachverhalt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 16.03.2020 behandelt und eine Entscheidung mit der Bitte vertagt, die Verwaltung solle prüfen, wie die Nutzung der Fläche vor der widerrechtlichen Bebauung war.

Nach Prüfung der Aktenlage der Bauakten konnte festgestellt werden, dass 1987 eine Gartenwirtschaft im Vorgartenbereich mit 7 Tischen sowie 35 Sitzgelegenheiten genehmigt wurde.

Mittlerweile ging am 24.04.2020 ein Schreiben von dem neuen Eigentümer Daniele Romano ein, in dem er die Gemeinde bittet, die Entscheidung gegen den Anbau zu überdenken, da der bislang geduldete Anbau für den wirtschaftlichen Betrieb der Gaststätte notwendig sei.

Zu diesem Zeitpunkt war es allerdings der Gemeinde nicht möglich, an dem rechtskräftigen Vergleich des Verwaltungsgerichts Karlsruhe etwas zu ändern.

Die Familie Renic hat sich hierin verpflichtet, der Abbruchverfügung nachzukommen, sobald sie den Betrieb ihrer Gaststätte aufgibt.

Die Verwaltung hat mit Herrn Romano Kontakt aufgenommen und mit ihm vereinbart, dass er erneut einen Bauantrag stellen solle, wie er bereits 1997 von der Familie Renic gestellt wurde.

In der nicht öffentlichen Sitzung des ATU am 18.05.2020 haben die Mitglieder den Sachverhalt nochmals zur Kenntnis genommen. Es sind durchaus positive Signale für eine weitere Duldung des Anbaus im ATU in Verbindung mit der Beurteilung eines neuen, noch vorzulegenden Bauantrags ausgesendet worden.

Eingang eines neuen Bauantrages:

Bauherren: Romano Calogero Daniele und Innorcia Concetta, Schwetzingen

Mit Antrag vom 21.09.2020 (Eingang: 02.10.2020) haben die neuen Grundstücks- und Gaststätteneigentümer nun um eine nachträgliche Genehmigung des Wintergartens (mit Pultdach und mit 30,69 m² Nutzfläche sowie eines Treppenaufganges) –anstatt des genehmigten Biergartens – auf dem Grundstück Gartenstraße 37, Flst.Nr. 1461/17 gebeten.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ vom 08.02.1985 ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Folgende **Befreiungen** wurden in diesem Zusammenhang festgestellt:

- Massive **Überschreitung der Grundflächenzahl** (um 119,3 m² = 115,6 %) **und der Geschossflächenzahl** (um 155,3 m² = 75,2 %)
- Der Wintergarten steht **außerhalb des im B-Plan vorgesehenen Baufensters** (nach A 2 der textlichen Festsetzungen des B-Plans können die vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,0 m nach vorne und hinten auf maximal 1/3 der Gebäudebreite überschritten werden).

Es ist festzustellen, dass der Wintergarten des Restaurants „Dalmacija“ obwohl er nicht genehmigt ist, seit mittlerweile 22 Jahren errichtet und seither durch Vergleich vor dem Verwaltungsgericht Karlsruhe geduldet ist.

Man kann davon ausgehen, dass der Wintergarten sicher die Anwohner und Angrenzer weniger beeinträchtigt wie ein offener Biergarten im Freien. Allerdings ist diese Beurteilung baurechtlich nicht von Bedeutung.

Die Gemeinde Brühl sollte angehalten sein, keinen Präzedenzfall zu schaffen und kann eine nachträgliche Genehmigung eines zu Unrecht erbauten Anbaus grundsätzlich auch nicht gutheißen.

Aber die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung eine Zustimmung zur nachträglichen Genehmigung des angebauten Wintergartens und den damit verbundenen Befreiungen ausnahmsweise an diesem Eckgrundstück auszusprechen, nicht aber in anderen Fällen im weiteren Verlauf der Gartenstraße.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss